TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN K** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:16/2021/DS-ST
Ngày30- 9 -2021
V/v Tranh chấp giao dịch dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN K, THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lan H

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Công B

Ông Vũ Văn L

- *Thư ký phiên toà*:Bà Vũ Thị T– Thư ký Toà án nhân dân quận K, thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận K, thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Lương Quỳnh Tr - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân quận K, thành phố H, xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp giao dịch dân sự" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 649/2021/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 718/2021/QĐST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hoàng Thị H; địa chỉ: Số 120 đường Phường Kh, tổ Phương Kh, phường Đ, quận K, thành phố H; (Có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Vũ Văn D; ĐKHKTT: Tổ Lãm K, phường Đ, quận K, thành phố H;nơi cư trú: Nhà số 10, phường Hải S, quận Đ, thành phố H; (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng Trung H; địa chỉ: Số 120 đường Phường K, tổ Phương K, phường Đ, quận K, thành phố H (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Hoàng Thị H là nguyên đơn trong vụ án trình bày:

Bà H sinh ra và lớn lên tại tỉnh NĐ, gia đình bà H làm nông nghiệp nên từ nhỏ đến lớn bà H sống bằng nghề nông nghiệp. Năm 2002 bà H đến HP giúp việc cho bác của bà H, đến năm 2003 bà H lấy chồng là ông Đặng Trung Hở HP, ông

Hkhông có công ăn việc làm. Ngày 24/01/2008 vợ chồng bà H có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn D một mảnh ruộng với diện tích 348,6m^{2}đất trồng lúa, tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 08, số hiệu bản đồ 308694-4-d; địa chỉ: Xứ Đồng Cụ Tr, Cụm 4, phường Đ, quận K, thành phố H (Gọi tắt là 348,6m^2 đất trồng lúa) để trồng lúa với giá tiền là 19.500.000 đồng. Khi chuyển nhượng có viết tay "Đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cach tác" đề ngày 24/01/2008, không có công chứng, chứng thực theo quy định và có "Giấy bàn giao tiền" ngày 24/01/2008; đơn đề nghị chuyển nhượng và giấy bàn giao tiền ông D đều đã trực tiếp ký tên và có sự chứng kiến của ông Đặng Văn A nhưng hiện nay ông A đã chết.Tại thời điểm chuyển nhượng đất ông D là hộ độc thân, giấy tờ đất chỉ đứng tên một mình ông D. Việc chuyển nhượng diện tích đất trồng lúa nêu trên đã được thực hiện xong, bà H đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông D và ông D cũng đã giao đất cho bà H, bà H đã sử dụng diện tích đất này 13 năm nay không có ai tranh chấp, khiếu nại gì. Bà Hoa cũng đã đến Ủy ban nhân dân phường Đ đề nghị chỉnh lý đất sang tên nhưng Ủy ban nhân dân phường Đ không đồng ý nên đến nay diện tích đất nêu trên vẫn mang tên ông Vũ Văn D. Năm 2009 UBND quận K có Quyết định thu hồi 159,5m^{2}trong diện tích 348,6m^{2}đất trồng lúa mà bà Hđang quản lý sử dụng nhưng Trung tâm phát triển quỹ đất quận Kkhông cho bà H lĩnh tiền đền bù vì lý do đất vẫn đứng tên ông D. Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự, bà H yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dvới bà H, ông H có hiệu lực và bà H, ông H có quyền nhận tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Bà H không đồng ý trả cho ông D 40.000.000 đồng là tiền Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất như yêu cầu của ông D.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ông Vũ Văn D là bị đơn trong vụ án trình bày:

Diện tích 348,6m^2 đất trồng lúa là đất trước đây ông được Ủy ban giao để trồng lúa. Ông D không nhớ được giao đất năm nào, ông D chỉ nhớ năm 1997, 1998 Ủy ban nhân dân phường có lập Sổ mục kê, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất vào sổ địa chính quản lý đất đai, trên giấy tờ chỉ mang tên một mình ông là Vũ Văn D là chủ sử dụng thửa đất nêu trên. Tại thời điểm giao đất chỉ giao cho một mình ông D, lúc đóông D chưa kết hôn; ông Dđã quản lý sử dụng thửa đất nàyđến năm 2008, do không còn nhu cầu sử dụng nữa nên ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho vợ chồng bà Hoàng Thị H với giá chuyển nhượng là 19.500.000 đồng. Số tiền này ông D đã nhận đầy đủ và đã giao ruộng cho bà H từ ngày chuyển nhượng và bà H đã quản lý sử dụng từ đó đến nay. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy chuyển nhượng viết tay và giấy giao nhận tiền và có ông Đặng Văn A là người chứng kiến nhưng hiện nay ông A đã chết. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc hay lừa dối ai. Ông D xác nhận chữ ký trong đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy bàn giao tiền do nguyên đơn cung

cấp là đúng, chữ ký trong giấy tờ trên là chữ ký của ông D, ông D không yêu cầu giám định chữ ký.

Hiện nay diện tích 348,6m^2 đất trồng lúa chưa làm thủ tục sang tên, vẫn mang tên ông D. Nay Nhà nước thu hồi đất đề xây Trường Mầm non ông D không có ý kiến gì. Tuy nhiên ông D yêu cầu khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ bà H và ông H phải chi cho ông D một phần tiền bồi thường hỗ trợ. Cụ thể là tiền bồi thường được 102.426.000 đồng thì phải đưa cho ông D 40.000.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đặng Trung H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Ông Đặng Trung H nhất trí với quan điểm của bà Hoàng Thị H. Ông cho rằng việc mua bán đất giữa ông Đặng Trung H, bà Hoàng Thị H và ông Vũ Văn D là hợp pháp. Ông D yêu cầu ông H, bà H khi nhận tiền bồi thường hỗ trợ của nhà nước phải chi cho ông D 40.000.000 đồng thì ông H không đồng ý.

- *Xác minh tại UBND phường Đ thể hiện:* Theo sổ mục kê, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, sổ địa chính lập năm 1997, 1998 thể hiện diện tích 348,6m^2 là đất trồng lúa, chủ sử dụng là ông Vũ Văn D. Trong sổ sách phường lưu giữ không thể hiện diện tích đất nêu trên giao cho cá nhân ông D hay giao cho hộ gia đình ông D, không thể hiện giao năm nào mà chỉ thể hiện tên một mình ông Vũ Văn D là chủ sử dụng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị H, ông Đặng Trung H không qua UBND phường đăng ký kê khai nên không đăng ký biến động trong hồ sơ quản lý đất tại địa phương. Tại thời điểm thu hồi đất, diện tích đất nêu trên vẫn đứng tên ông Vũ Văn D.

** Phát biểu của Kiểm sát viên:*Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử; thư ký phiên tòa, nguyên đơnvề cơ bản đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 26, 35, 39, 147của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 121, 122, 123, 124, 388, 389,401, 402, 697, 698, 699,700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 127 Luật Đất đai 2003; các điều 166, 167 Luật Đất đai 2013; Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2008, giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn D, bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị H và ông Đặng Trung H, tài sản chuyển nhượng là 348,6m^2 đất trồng lúa. Bà Hoàng Thị H và ông Đặng Trung Hđược nhận bồi thường khi Nhà nước thu hồi diện tích đất nêu trên theo quy định. Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về quan hệ pháp luậtvà thẩm quyền giải quyết:

[1]Bà Hoàng Thị H yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị H, ông Đặng Trung H.Đây là tranh ch ấp giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù người bị kiện là ông Vũ Văn Dhiện nay đang cư trú tại địa chỉ: Nhà số 10, phường Hải S, quận Đ, thành phố H nhưng quận K là nơi thực hiện giao dịch nên nguyên đơn có quyền chọn tòa án nơi thực hiện giao dịch để giải quyết vụ án; bà Hoàng Thị Hđã lựa chọn Tòa án nhân dân quận K giải quyết vụ án là phù hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thời hiệu khởi kiện:

[2]Do các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện; căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

- Về tư cách tham gia tố tụng:

[3]Bà Hoàng Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn Dvà bà Hoàng Thị H, ông Đặng Trung Hcó hiệu lực. Theo sổ mục kê, sổ địa chính, hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 1997, 1998 và lời trình bày của người khởi kiện, người bị kiện, xác minh tại địa phương nơi có đất đang tranh chấp thể hiện chỉ một mình ông Vũ Văn D đứng tên chủ sử dụng 348,6m^2 đất trồng lúa và một mình ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Hoàng Thị H và ông Đặng Trung H. Do vậy bà Hoàng Thị H là nguyên đơn trong vụ án, ông Vũ Văn D là bị đơn trong vụ án và ông Đặng Trung H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Về sự vắng mặt của đương sự:

[4] Tòa án nhân dân quận K đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 220, Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông Vũ Văn D và ông Đặng Trung Hkhông thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Vũ Văn D và ông Đặng Trung H.

- Xét yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng (viết tay) ngày 24/01/2008 đứng tên ông Vũ Văn D chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Hoa và ông Đặng Trung H:

[5] Theo số mục kê, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997, Sổ địa chính năm 1998và qua xác minh tại địa phương nơi có đất thể hiện một mình ông Vũ Văn Dlà người đứng tên chủ sử dụng đối với 348,6m^2 đất trồng lúa. Ông có quyền của

người sử dụng đất được quy định tại Điều 113 Luật Đất đai năm 2003, trong đó có quyền được chuyển nhượng đối với điện tích đất ông đang sử dụng.

[6] Bà Hoàng Thị H và ông Đặng Trung Hlà hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp, có đăng ký hộ khẩu và sinh sống tại phường Đ, quận K, thành phố H là nơi có đất chuyển nhượng; sau khi nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp hộ bà Hoa vẫn sử dụng đất đúng mục đíchvà duy trì sản xuất nông nghiệpcho đến nay.

[7] Việc chuyển nhượng diện tích 348,6m^2 đất trồng lúa giữa ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị H, ông Đặng Trung H, ngày 24/01/2008, đã được lập thành văn bản, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích của giao dịch là lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụphù hợp với quy định tại các điều 121, 122, 123, 124, 388, 389,khoản 2 Điều 401, 402, 697, 699,700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

[8] Tuy nhiên giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và bà H, ông H không thể hiện đầy đủ nội dung như quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, không công chứng, chứng thực như quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 127 Luật Đất đai 2003 là vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ tiền cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất và bên nhận chuyển nhượng đã quản lý sử dụng đất chuyển nhượng từ năm 2008 đến nay không có tranh chấp, khiếu nại gì. Căn cứ vào quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng ngày 24/01/2008 giữa anh D và chịH, anh H có hiệu lực pháp luật,đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, buộc các bên phải thực hiện những thỏa thuận đã thể hiện trong hợp đồng. Do vậy chị H và anh Hcó quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 đối với diện tích 348,6m^2 đất trồng lúa, trong đó có quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định.Việc ông D yêu cầu ông H, bà H phải đưa cho ông D 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) là tiền Nhà nước bồi thường khi thu hồi một phần diện tích đất mà ông D đã chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

- Về án phí:

[9]Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[10] Yêu cầu của bà Hoàng Thị H là nguyên đơn trong vụ ánđược chấp nhận nên bà Hoàng Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Vũ Văn D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo bản án:

[12]Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;các điều 121, 122, 123, 124, 388, 389,401, 402, 697, 698, 699,700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129Bộ luật Dân sự 2015; Điều 127 Luật Đất đai 2003; các điều 166, 167 Luật Đất đai 2013; Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2008, giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn D, bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị H và ông Đặng Trung H, tài sản chuyển nhượng là 348,6m^2 đất trồng lúa, tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 08, số hiệu bản đồ 308694-4-d; địa chỉ: Cụm 4, phường Đ, quận K, thành phố H. Bà Hoàng Thị H và ông Đặng Trung Hđược nhận bồi thường khi Nhà nước thu hồi diện tích đất nêu trên theo quy định.

Về án phí: Ông Vũ Văn Dphải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Hoàng Thị H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015350, ngày 21/7/2021,tại Chi cục Thi hành án dân sự quận K thành phố H.

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 thoả 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.

Quyền kháng cáo:Bà Hoàng Thị Hcó quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; ông Vũ Văn D, ông Đặng Trung Hcó quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết .

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Công B **Vũ Văn L** **Nguyễn Thị Lan H**

Nơi nhận:
- TANDTP Hải Phòng;
-VKSNDTP Hải Phòng;
- VKSND quận Kiến An ;
- Chi cục THA dân sự quận Kiến An;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Hương