TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN
TỈNH QUẢNG NAM
Bản án số: 66/2022/DS-ST
Ngày 03/6/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN – TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Tươi
2. Bà Lương Thị Kim Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy Hằng – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hòa – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 6 năm 2022, tại Hội trường TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2021/TLST-DS, ngày 14/10/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS, ngày 26/4/2022 giữa:

1/ Nguyên đơn: Ông Hà Đức H - Sinh năm 1960 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn BM, xã Điện Thắng Bắc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

2/ Bị đơn:
+ Ông Hà Th - Sinh năm 1954 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn PLT, xã ĐTN, thị xã Điện Bàn, Quảng Nam
+ Ông Hà Đức H - Sinh năm 1962 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn BM1, xã ĐTB, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Bà Hà Thị V - Sinh năm 1964 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn TQ6, xã ĐTT, thị xã Điện Bàn, Quảng Nam
+ Ông Hà Đức M - Sinh năm 1966 (có mặt)
+ Bà Nguyễn Thị T – Sinh năm 1937
+ Bà Hà Thị T – Sinh năm 1959 (có mặt)
+ Bà Hà Thị Diệu H - Sinh năm 1975 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn PN, xã ĐTN, thị xã Điện Bàn, Quảng Nam

+ Bà Hà Thị Th - Sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, phường KT, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng

+ Ông Hà Đức T – Sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Kiệt 19/3 HHT, Tổ 23, XH, quận Thanh Khê, tp Đà Nẵng

+ Ông Hà Đức C - Sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 468 ÂC, phường 10, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí M

+ Bà Trần Thị Th – Sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn BM 2, xã ĐTB , thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

Bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông Hà Đức M đại diện.

Ông Hà Đức C ủy quyền cho ông Hà Đức T đại diện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hà Đức H trình bày: Cha mẹ ông H là ông Hà S, và bà Nguyễn Thị T sinh hạ được 10 người con chung gồm: Hà Thị Th, Hà Th, Hà Thị T, Hà Đức H, Hà Đức H, Hà Thị V, Hà Đức M, Hà Đức C, Hà Đức T và Hà Thị Diệu H. Ông Hà S chết năm 2008. Cha, mẹ ông H không có con riêng, con nuôi.

Trước giải phóng năm 1975 gia đình cha, mẹ và các anh, chị, em ông H sống tại Đà Nẵng. Đến năm 1976 thì cha, mẹ cùng các anh, chị, em cùng nhau về quê hương, riêng ông Th đi thoát ly, còn bà Th thì có chồng ở Cẩm Lệ, Đà Nẵng. Khi dọn về quê do không có nhà ở nên cha, mẹ ông H đã bỏ tiền ra mua của ông Hà Khá một ngôi nhà xây cấp 4 và quyền sử dụng đất diện tích 170m^2.

Quá trình sử dụng đất cha, mẹ ông H kê khai, đăng ký đến ngày 30/8/1995 Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 170m^2, thửa đất số 819, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận QSD đất số B 842288 do UBND huyện Điện Bàn cấp tên người sử dụng đất hộ Hà S. Do đó ngôi nhà xây cấp 4 và QSD đất diện tích 170m^2 là tài sản của cha, mẹ ông H, không có sự đóng góp tiền bạc, công sức của các con.

Đến năm 2017 nhà và đất của hộ Hà S nằm trong diện giải tỏa trắng để mở rộng và nâng cấp Quốc lộ 1A. Sau khi bị giải tỏa, hộ Hà S được nhà nước tái định cư 1 lô và xét điều kiện gia đình bán thêm một lô liền kề (bán theo giá nhà nước), cụ thể: Thửa đất số 436/lô 08, diện tích 125m^2 và thửa đất số 436/lô 09, diện tích 125m^2, địa chỉ 2 thửa đất: Khu TĐC Dự án nâng cấp, mở rộng QL1A, thôn Phong Ngũ, xã Điện Thắng Nam. Tiền mua thêm 01 lô đất tái định cư là tiền nhận được do đền bù giải tỏa trắng nhà và đất nêu trên.

Đến ngày 22/4/2018 gia đình bà T họp thống nhất bán cho vợ chồng ông H 01 lô đất tái định cư để lấy tiền làm nhà thờ. Khi họp gia đình có tất cả các thành viên trong gia đình tham dự và cùng ký vào biên bản. Nội dung cuộc họp thống nhất chuyển nhượng cho Hà Đức H diện tích 125m^2 tại thửa đất số 436/lô 08 với số tiền 600.000.000 đồng, sử dụng số tiền chuyển nhượng để làm nhà thờ trên thửa đất được tái định cư số 436/lô 9, diện tích 125m^2. Quá trình làm nhà thờ anh em ông H khoán trọn gói cho thợ làm và có ông H, ông M trực tiếp giám sát. Chi tiết việc thu - chi quá

trình làm nhà thờ đã thể hiện rõ trong bản tổng hợp ngày 01/01/2019 với tổng số tiền 849.321.000 đồng. Các thành viên trong gia đình bà T thừa nhận toàn bộ quá trình thu, chi làm nhà thờ, tiền đóng góp của các thành viên trong gia đình và số tiền 600.000.000 đồng của vợ chồng ông H mua đất.

Trên cơ sở đó, đến ngày 02/02/2019 các thành viên trong gia đình bà T lập thêm một biên bản họp gia đình thống nhất chuyển nhượng cho ông H diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08. Các biên bản trên có tất cả các thành viên trong gia đình cùng ký trong đó có ông Th và ông H. Tiền chuyển nhượng đất 600.000.000 đồng ông H đã giao đủ sử dụng làm nhà thờ. Sau khi làm nhà thờ xong, ngày 01/3/2019 bà T đại diện hộ gia đình lập giấy chuyển nhượng cho ông H diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08, bà T và 8 người con cùng ký vào giấy chuyển nhượng, riêng ông H và ông Th đã thay đổi ý kiến không ký vào giấy chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận đất sử dụng từ năm 2019, đổ đất bồi trúc đắp nền, xây móng, xây tường, rào xung quanh, trồng cây cối hàng năm, nhưng quá trình lập thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định không thành là do ông H và ông Th không ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng.

Nay vợ chồng ông H yêu cầu buộc hộ ông Hà S và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08, tờ bản đồ số 04 để vợ chồng ông H tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nếu không công nhận hợp đồng thì đề nghị các thành viên hộ Hà S phải trả lại cho vợ chồng ông H giá trị quyền sử dụng đất diện tích 125m^2 theo giá thị trường hiện nay.

Bị đơn ông Hà Th trình bày: Về quan hệ huyết thống của bà T, ông S và nguồn gốc hình thành tài sản của hộ Hà S như ông H khai là đúng.

Đến năm 2017 nhà và đất của hộ Hà S thuộc diện giải tỏa để mở đường nâng cấp Quốc lộ 1A. Tuy nhiên giải tỏa diện tích, số tiền bồi thường bao nhiêu và ai nhận tiền thì ông Th không rõ. Ông Th được biết sau khi giải tỏa thì hộ Hà S được nhà nước tái định cư 2 thửa đất, cụ thể: Thửa đất số 436/lô 08, diện tích 125m^2 và thửa đất số 436/lô 09, diện tích 125m^2, tại địa chỉ: Khu TĐC dự án nâng cấp, mở rộng QL1A, thôn Phong Ngũ Đông, xã Điện Thắng Nam.

Đến ngày 22/4/2018 gia đình cha, mẹ ông Th họp thống nhất làm nhà thờ. Khi họp gia đình gồm có ông Th, T, H, H, M và ông D (cán bộ Tư pháp xã Điện Thắng Nam tham dự, chứng kiến). Nội dung cuộc họp: Thống nhất làm nhà thờ, tiền làm nhà thờ là số tiền nhận bồi thường đền bù, nếu thiếu hụt thì anh, em sẽ bỏ tiền làm thêm. Tại cuộc họp thì lập biên bản nhưng các anh, chị em chưa ký. Sau đó ông H về nhà tự ghi nội dung theo ý ông H rồi đưa ông Th ký, do tin tưởng ông H là anh em ruột nên ông Th không kiểm tra nội dung biên bản mà ký vào. Ông Th có đề nghị làm cam kết đất không được mua bán, đổi cho trước sự chứng kiến của ông D tại nhà riêng của ông Th trước khi ký vào biên bản. Quá trình xây dựng nhà thờ diễn ra như

thế nào, ai xây dựng và số tiền bao nhiêu ông Th không rõ. Tuy nhiên, ông Th có ký vào bảng tổng hợp chi, thu xây dựng nhà thờ lập vào ngày 01/01/2019.

Ông Th xác định các biên bản họp gia đình ngày 22/4/2018; Biên bản họp gia đình 02/02/2019 và bảng tổng hợp chi thu xây dựng nhà thờ vào ngày 01/01/2019 là do ông Th trực tiếp ký, nhưng nội dung trong 03 văn bản đó thì ông Th không đọc, ông Th ký dưới sự ép buộc của các anh, chị, em trong gia đình, nội dung các văn bản không đúng với ý chí của ông Th. Anh, chị, em ông Th thống nhất hai thửa đất trên làm nơi thờ cúng ông, bà và làm chỗ sinh hoạt cho gia đình trong những ngày giỗ, chạp. Đây là vật kỷ niệm của cha, mẹ để lại nên anh, chị, em, con, cháu ai cũng có quyền về đó ở nhưng không được mua bán, chuyển nhượng, tặng cho và không ai được sở hữu riêng đối với tài sản trên, đồng thời thống nhất đất không được mua bán đổi cho mà chỉ dành cho để thờ cúng ông, bà.

Nay ông H yêu cầu hộ Hà S và Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 01/3/2019 đối với diện tích 125m^2, thuộc thửa đất số 436/lô 08, tờ bản đồ số 04, ông Th không đồng ý.

Bị đơn ông Hà Đức H trình bày: Về quan hệ huyết thống, nguồn gốc hình thành tài sản của hộ Hà S như ông H khai là đúng. Ông H xác định chữ ký trong biên bản họp gia đình ngày 22/4/2018, biên bản họp gia đình 02/02/2019 và bảng tổng hợp chi thu xây dựng nhà thờ vào ngày 01/01/2019 là do ông H trực tiếp ký, nhưng nội dung trong 03 văn bản thì ông H không đọc, 03 văn bản này không đúng với ý chí, nguyện vọng của ông H. Anh, chị, em thống nhất 2 thửa đất tái định cư làm nơi thờ cúng ông, bà và làm chỗ sinh hoạt cho gia đình trong những ngày giỗ, chạp. Đây là vật kỷ niệm của cha, mẹ nên anh, chị, em, con cháu ai cũng có quyền về đó ở nhưng không được mua bán, chuyển nhượng, tặng cho và không ai được sở hữu riêng đối với tài sản trên.

Nay ông H yêu cầu hộ Hà S và Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 01/3/2019 đối với diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08, ông H không đồng ý.

Ông Hà Đức M, bà Hà Thị Th, bà Hà Thị T, ông Hà Đức T, ông Hà Đức C (ông C ủy quyền cho ông T) cùng trình bày: Về quan hệ huyết thống của ông S, bà T và nguồn gốc hình thành tài sản của cha, mẹ hoàn toàn đúng như ông H đã khai.

Đến năm 2017 nhà và đất của hộ Hà S thuộc diện giải tỏa trắng để mở đường nâng cấp quốc lộ 1A. Sau khi giải tỏa được nhà nước tái định cư 1 lô và xét điều kiện gia đình bán thêm một lô liền kề (bán theo giá nhà nước), cụ thể: Thửa đất số 436/lô 08, diện tích 125m^{2,} thửa đất số 436/lô 09, diện tích 125m^2. Tiền mua thêm lô đất tái định cư là nhận tiền đền bù, giải tỏa trắng nhà và đất của cha, mẹ.

Đến ngày 22/4/2018 gia đình bà T họp thống nhất bán đất cho ông H để lấy tiền làm nhà thờ. Khi họp có tất cả các thành viên trong gia đình và đã cùng ký vào biên bản. Nội dung cuộc họp: Thống nhất chuyển nhượng cho ông H diện tích 125m^2 tại

thửa đất số 436/lô 08 với số tiền 600.000.000 đồng, sử dụng số tiền chuyển nhượng đất để làm nhà thờ. Quá trình làm nhà thờ anh, em khoán trọn gói cho thợ làm (trong đó bao tiền công và tiền mua vật liệu xây dựng - dạng như chìa khóa trao tay). Ông M trực tiếp giám sát, ông H trực tiếp chi tiền, trước khi chi tiền ông H đều thông qua ý kiến của ông M và được ông M đồng ý thì ông H mới chi, việc chi tiền được người nhận thầu xây dựng ký nhận. Chi tiết việc thu - chi cho quá trình làm nhà đã thể hiện rõ trong bản tổng hợp lập ngày 01/01/2019 với tổng số tiền 849.321.000 đồng, các thành viên trong gia đình cùng ký vào biên bản và thừa nhận toàn bộ quá trình thu chi, sự đóng góp tiền của các thành viên trong gia đình và tiền vợ chồng ông H mua đất đã giao là 600.000.000 đồng.

Sau khi xây dựng nhà thờ xong, đến ngày 02/02/2019 các thành viên trong gia đình bà T lập thêm một biên bản họp gia đình thống nhất chuyển nhượng cho ông H diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08 với số tiền 600.000.0000 đồng, biên bản có tất cả các thành viên trong gia đình cùng ký trong đó có ông Th và ông H. Tiền chuyển nhượng đất 600.000.000 đồng vợ chồng ông H đã giao đủ và sử dụng xây dựng nhà thờ xong. Đến ngày 01/3/2019 bà T đại diện các con viết giấy chuyển nhượng đất cho ông H diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08. Bà T và 8 người con cùng ký vào giấy chuyển nhượng đất, nhưng ông H và ông Th không chịu ký. Nội dung trong biên bản họp gia đình ngày 22/4/2018 và biên bản họp gia đình ngày 02/02/2019 đều thể hiện việc bà T cùng 10 người con bà T thống nhất chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 436/lô 8, diện tích 125m^2 với số tiền 600.000.000 đồng để lấy tiền xây dựng nhà thờ ông, bà trong đó có ông Th và ông H.

Vợ chồng ông H đã giao đủ tiền mua đất và nhận đất sử dụng từ năm 2019 đến nay, đỗ đất bồi trúc, xây móng gạch, rào quanh và trồng cây, tuy nhiên quá trình lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định không thành là do ông H và ông Th không ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng.

Nay vợ chồng ông H yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Hà S và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 01/3/2019 đối với diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08, tờ bản đồ số 04 thì ông M, ông T, bà T, bà Th, ông C hoàn toàn thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông H.

Số tiền vợ chồng ông H trả tiền mua đất 600.000.000 đồng đã sử dụng xây dựng nhà thờ không còn, nếu ông H và ông Th không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H thì đề nghị Tòa án buộc ông H và ông Th phải hoàn trả cho vợ chồng ông H giá trị quyền sử dụng đất diện tích 125m^2 theo giá thị trường hiện nay.

Bà Nguyễn Thị T do ông Hà Đức M đại diện trình bày: Quyền sử dụng thửa đất 436/lô 8 diện tích 125m^2 và thửa đất số 436/lô 9 diện tích 125m^2 là tài sản của vợ chồng bà T và ông S. Do nhà và đất vợ chồng bà T mua của ông Hà Khá bị giải tỏa trắng nên không có nơi thờ cúng ông bà tổ tiên. Do đó bà T cùng các con đã tổ chức họp gia đình thống nhất bán cho con trai Hà Đức H thửa đất số 436/lô 8 diện tích

125m^2 với giá 600.000.000 đồng lấy tiền xây dựng nhà thờ trên thửa đất số 436/lô 09 để thờ phụng ông bà tổ tiên và được tất cả các con thống nhất ký vào các biên bản họp gia đình ngày 22/4/2018 và ngày 02/02/2019. Sau đó vợ chồng ông H đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng để làm nhà thờ xong. Trên cơ sở các con đã đồng ý bán đất cho ông H được thể hiện tại biên bản ngày 22/4/2019 và ngày 02/02/2019 nên ngày 01/3/2019 bà T đại diện các con ký giấy chuyển nhượng đất cho ông H diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08, để ông H lập thủ tục sang tên theo quy định, giấy chuyển nhượng này bà T và 8 người con cùng ký, riêng ông Th và ông H không ký, mặc dù trước đó ông H, ông Th đã đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H tại các cuộc họp. Vợ chồng ông H đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2019 đến nay. Nay vợ chồng ông H yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Hà S và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 01/3/2019 đối với diện tích 125m^2, bà T thống nhất các yêu cầu khởi kiện của ông H.

***Bà Hà Thị Diệu H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2021 như sau*:** Cha bà H là ông Hà S, mẹ ruột là bà Nguyễn Thị T sinh hạ được 10 người con gồm: Hà Thị Th, Hà Th, Hà Thị T, Hà Đức H, Hà Đức H, Hà Thị V, Hà Đức M, Hà Đức C, Hà Đức T, Hà Thị Diệu H. Cha bà H chết vào năm 2008. Cha, mẹ bà H không có con riêng, con nuôi.

Trước giải phóng năm 1975 gia đình cha, mẹ và các anh, chị, em bà H sống tại Đà Nẵng. Đến năm 1976 thì cha, mẹ bà H và các anh, chị, em cùng về quê, riêng ông Th thoát ly còn bà Th có chồng ở Cẩm Lệ, Đà Nẵng. Khi dọn về quê do không có nhà ở nên cha, mẹ bà H đã bỏ tiền ra mua của ông Hà Khá, địa chỉ: Thôn Phong Ngũ Đông, xã Điện Thắng Nam một ngôi nhà xây và quyền sử dụng đất diện tích khoảng 200m^2.

Quá trình sử dụng đất cha, mẹ bà H đăng ký, kê khai và làm các nghĩa vụ đối với nhà nước. Đến năm 1995 thì được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 819, tờ bản đồ số 03, diện tích 170m^2 mục đích sử dụng đất: thổ cư, tại địa chỉ: Thôn Phong Ngũ, xã Điện Thắng Nam, thị xã Điện Bàn theo giấy chứng nhận QSD đất số B 842288 do UBND huyện Điện Bàn cấp ngày 30/8/1995 cho hộ Hà S đứng tên làm chủ sở hữu. Đến năm 2017 nhà và đất của cha, mẹ bà H thuộc diện giải tỏa để mở đường nâng cấp quốc lộ 1A. Sau khi giải tỏa thì cha, mẹ bà H được nhà nước tái định cư 1 lô và xét điều kiện gia đình bán thêm một lô liền kề (bán theo giá nhà nước), cụ thể: Thửa đất số 436/lô 08, diện tích 125m^2 thửa đất số 436/lô 09, diện tích 125m^2.

Đến ngày 22/4/2018 gia đình bà H họp thống nhất bán đất cho ông H để lấy tiền làm nhà thờ. Khi họp có tất cả các thành viên trong gia đình và đã cùng ký vào biên bản. Nội dung cuộc họp: Thống nhất chuyển nhượng cho ông H diện tích 125m^2 tại thửa đất số 436/lô 08 với số tiền 600.000.000 đồng, sử dụng số tiền chuyển nhượng đất để làm nhà thờ. Quá trình làm nhà thờ anh em bà H khoán trọn gói cho thợ làm (trong đó bao tiền công và tiền mua vật liệu xây dựng - dạng như chìa khóa trao tay),

quá trình làm nhà thờ có ông M, ông H trực tiếp giám sát. Chi tiết việc thu - chi cho quá trình làm nhà đã thể hiện rõ trong bản tổng hợp. Sau khi anh em bà H làm nhà thờ xong, ông H lập bản tổng hợp thu chi việc xây dựng nhà thờ ông bà tại khu mới TĐC Phong Ngũ với tổng số tiền 849.321.000 đồng vào ngày 01/01/2019, các thành viên trong gia đình cùng ký vào biên bản và thừa nhận toàn bộ quá trình thu chi, sự đóng góp tiền của các thành viên trong gia đình và tiền vợ chồng ông H đã giao cụ thể như sau: Tiền của vợ chồng ông H trả tiền mua đất 600.000.000 đồng, vợ chồng ông H cúng vào 20.000.000 đồng, ông C cúng 120.000.000 đồng, ông T cúng 90.000.000 đồng, bà H cúng 10.000.000 đồng, bà T cúng 1.000.000 đồng, bà Th cúng 200.000 đồng, bà V cúng 500.000 đồng, bà Th chi tiền làm sân và mua bếp ga 7.500.000 đồng, ông T thợ nề lưu phước 800.000 đồng, ông Ch thợ sắt 839.000 đồng, ông M cúng 6 tháng công giám sát công trình.

Đến ngày 02/02/2019 các thành viên trong gia đình lập thêm một biên bản họp gia đình thống nhất chuyển nhượng cho ông H diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08. Các biên bản trên có tất cả các thành viên trong gia đình cùng ký trong đó có ông Th và ông H. Tiền chuyển nhượng đất 600.000.000 đồng vợ chồng ông H đã giao đủ. Sau khi làm nhà xong đến ngày 01/3/2019 các thành viên trong gia đình bà H thống nhất lập giấy chuyển nhượng đất, chuyển nhượng cho ông H diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08. Các thành viên trong gia đình đều ký trong đó có bà H, nhưng ông H, ông Th không hiểu lý do gì không đã đổi ý và không chịu ký vào giấy chuyển nhượng đất. Hai lần họp gia đình thống nhất bán đất cho ông H với số tiền 600.000.000 đồng để làm nhà thờ và một lần họp gia đình công khai bản tổng hợp chi và thu xây dựng nhà thờ ông bà và một lần tập trung viết giấy chuyển nhượng đất cho ông H nhưng ông Th và ông H không ký vào giấy chuyển nhượng đất. Các lần họp gia đình đều có tất cả các thành viên trong gia đình tham dự (trong đó có bà H), không có đại diện chính quyền địa phương tham dự.

Ông H đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2019 đến nay, tuy nhiên quá trình lập thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định không thành là do ông H và ông Th không ký hợp đồng qua công chứng. Bà H khẳng định chữ ký trong biên bản họp gia đình ngày 22/4/2018; Biên biên bản họp gia đình 02/02/2019 và bảng tổng hợp chi thu xây dựng nhà thờ vào ngày 01/01/2019 có tất cả các thành viên trong gia đình thống nhất nội dung các biên bản và cùng ký trong đó có ông Th và ông H.

Nay vợ chồng ông H yêu cầu hộ ông Hà S và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 01/3/2019 đối với diện tích 125m^2, thuộc thửa đất số 436/lô 08, tờ bản đồ số 04, bà H hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bà Trần Thị T trình bày: Bà Thu là vợ ông Hà Đức H và bà T hoàn toàn thống nhất như lời khai và yêu cầu khởi kiện của ông H. Vợ chồng bà Thu, ông H đã giao đủ số tiền mua đất là 600.000.000 đồng và nhận diện tích 125m^2 tại thửa đất số 436/lô 08 sử dụng từ năm 2019 đến nay, tuy nhiên quá trình lập thủ tục chuyển

nhượng QSD đất theo quy định không thành là do ông H và ông Th không ký hợp đồng qua công chứng. Nay vợ chồng ông H yêu cầu hộ ông Hà S và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 01/3/2019 đối với diện tích 125m^2, thuộc thửa đất số 436/lô 08 để vợ chồng bà Thu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Bà Hà Thị V đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, giao nhận bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, bà V từ chối làm việc với Tòa án và không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không có lời khai của bà V trong hồ sơ vụ án.

Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật, bà V nhiều lần vắng mặt không có lý do.

+ Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Đức H. Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Hà Th, ông Hà Đức H, ông Hà Đức H, bà Hà Thị V, ông Hà Đức M, bà Hà Thị T, bà Hà Thị Th, bà Hà Thị Diệu H, ông Hà Đức T, ông Hà Đức C phải thực hiện nghĩa vụ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125m^2; Thửa đất số 436/lô 08; Địa chỉ thửa đất: Khu TĐC Dự án nâng cấp, mở rộng QL1A, thôn Phong Ngũ Đông (nay thôn Phong Ngũ), xã Điện Thắng Nam, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông H khởi kiện yêu cầu ông Hà Th, Hà Đức H phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Hợp đồng được thực hiện tại xã Điện Thắng Nam theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Hà Thị V đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp: Sau năm 1975 vợ chồng ông Hà S và bà Nguyễn Thị T từ Đà Nẵng dọn về quê hương xã Điện Thắng sinh sống, vào thời điểm đó do

không có nhà ở nên vợ chồng ông S, bà T đã mua của ông Hà Khá một ngôi nhà xây cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 170m^2 và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 170m^2, thửa đất số 819 cấp ngày 30/8/1995. Đến năm 2012 nhà và đất nêu trên nằm trong diện giải tỏa để nâng cấp, mở rộng quốc lộ 1A đoạn Tứ Câu -Vĩnh Điện, diện tích đất bị thu hồi 170m^2. Sau khi thu hồi đất, hộ bà T được cấp tái định 01 lô và ưu tiên bán theo giá nhà nước 01 lô cụ thể: Thửa đất số 436/lô 09, diện tích 125m^2 và thửa đất số 436/lô 08, diện tích 125m^2. Tiền mua lô đất tái định cư là nhận tiền đền bù thiệt hại do giải tỏa nhà và đất cũ. Do đó thửa đất số 436/lô 8 diện tích 125m^2 là tài sản chung của ông S và bà T. Khi ông S chết không để lại di chúc nên quyền sử dụng đất diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08 là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà T và các con chung của ông S, bà T gồm: Ông H, ông Th, ông H, ông T, ông C, ông M, bà T, bà H, bà V, bà Th.

Do nhà và đất cũ bị giải tỏa trắng không còn nơi để thờ tự tổ tiên, ông, bà, nên ngày 22/4/2018 bà T cùng các con tiến hành họp gia đình và thống nhất nội dung: " *..Hiện nay tôi có 2 lô đất lô số 8 và số 9, tôi đồng ý cho con cháu lo kinh phí xây dụng ngôi nhà thờ ông bà trên diện tích lô số 9, còn lô số 8 tôi và con đồng ý chuyển nhượng sang tên chủ sở hữu và phải có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản, hương khói ông bà hàng ngày cho con trai thứ tư là Hà Đức H...".* Sau khi thống nhất bán đất cho ông H, vợ chồng ông H đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng để xây dựng nhà thờ, quá trình thu chi làm nhà thờ thể hiện tại bản tổng hợp ngày 01/01/2019 được bà T và 10 người con ký xác nhận. Đến ngày 02/02/2919 bà T cùng các con tiến hành họp gia đình thống nhất nội dung sau: " *..Hiện nay tôi có 2 lô đất lô số 8 và số 9, tôi đồng ý cho con cháu lo kinh phí xây dụng ngôi nhà thờ ông bà trên diện tích lô số 9, còn lô số 8. Tôi và con đồng ý chuyển nhượng sang tên chủ sở hữu và pH có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản, hương khói ông bà hàng ngày cho con trai thứ tư là Hà Đức H với số tiền 600.000.000 đồng....".* Sau khi ông H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất 600.000.000 đồng cho hộ bà T thì đến ngày 01/3/2019 bà T đại diện các con viết giấy chuyển nhượng đất diện tích 125m2, thửa đất số 436/lô 08 cho ông H. Giấy chuyển nhượng được bà T và 8 người con cùng ký nhưng ông Th, ông H không ký. Xét giao dịch chuyển nhượng giữa hộ Hà S, Nguyễn Thị T và vợ chồng ông H có phát sinh hiệu lực phát luật hay không thì thấy: Vào thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125m^2 đã có Giấy chứng nhận nên đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168, 188 Luật Đất đai, các đương sự tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tất cả những người có quyền lợi liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08 đều thống nhất chuyển nhượng diện tích 125m^2 cho ông H thể hiện tại biên bản họp gia đình ngày 22/4/2019 và ngày 02/02/2019, tuy nhiên giao dịch chuyển nhượng diện tích 125m^2 giữa vợ chồng ông H và hộ Hà S, Nguyễn Thị T được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản đó không được công chứng, chứng thực hợp pháp. Căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: "*…Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản*

nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó" và tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: " *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".* Đồng thời căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC quy định: *"... Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố..... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng....."*. Căn cứ vào các quy định nêu trên thì giao dịch chuyển nhượng diện tích 125m^2 được xác lập bằng văn bản không được công chứng, chứng thực hợp pháp, nhưng các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ trong giao dịch, hộ ông Hà S và Nguyễn Thị T đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng, vợ chồng ông H đã nhận đất sử dụng từ năm 2019 đến nay, đổ đất, xây móng, rào quanh và trồng cây hàng năm từ năm 2019 đến nay, cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, đồng thời các thành viên trong hộ ông Hà S và bà Nguyễn Thị T đều thống nhất việc chuyển nhượng diện tích 125m^2, thửa đất số 436/lô 08 cho ông H thể hiện tại 2 biên bản họp gia đình. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự; Điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC Hội đồng xét xử Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/3/2019 giữa bên chuyển nhượng: Hộ ông Hà S và bà Nguyễn Thị T; Bên nhận chuyển nhượng: Ông Hà Đức H và bà Trần Thị T đối với diện tích 125m^2; Thửa đất số 436/lô 08; Tờ bản đồ số 04; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Địa chỉ thửa đất: Khu TĐC Dự án nâng cấp, mở rộng QL1A, thôn Phong Ngũ Đông (nay thôn Phong Ngũ), xã Điện Thắng Nam, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 476727, cấp ngày 19/3/2018, tên người sử dụng đất: Hộ Hà S (chết) và bà Nguyễn Thị T. Trên đất có tài sản của vợ chồng ông H gồm: Móng gạch, hàng rào lưới B40, đất bồi trúc san lấp nền.

Ông Hà Đức H và bà Trần Thị T có quyền sử dụng diện tích 125m^2; thửa đất số 436/lô 8; Tờ bản đồ số 04. Ông Hà Đức H và bà Trần Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 125m^2 theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Ông Th và ông H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 18.097.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 116, 129, 500 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 100, Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai; Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Đức H đối với ông Hà Th và Hà Đức H. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/3/2019 giữa bên chuyển nhượng: Hộ ông Hà S và bà Nguyễn Thị T; Bên nhận chuyển nhượng: Ông Hà Đức H và bà Trần Thị T đối với diện tích 125m$^{2;}$ Thửa đất số 436/lô 08; Tờ bản đồ số 04; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Địa chỉ thửa đất: Khu TĐC Dự án nâng cấp, mở rộng QL1A, thôn Phong Ngũ Đông (nay thôn Phong Ngũ), xã Điện Thắng Nam, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 476727, cấp ngày 19/3/2018, người sử dụng đất: Hộ Hà S (chết), đại diện hộ gia đình khai thay: Bà Nguyễn Thị T. Thửa đất được xác định tứ cận như sau (kèm theo sơ đồ):

- Cạnh phía Tây giáp chỉ giới quy hoạch giao thông 15m (Quốc lộ 1A) có chiều dài là: 5m
- Cạnh phía Đông giáp mương thoát nước nội bộ có chiều dài là: 5m
- Cạnh phía Bắc giáp thửa ONT 436/lô 07 có chiều dài là: 25m
- Cạnh phía Nam giáp thửa ONT 436/lô 09 có chiều dài là: 25m

Ông Hà Đức H và bà Trần Thị T có quyền sử dụng diện tích 125m^2; thửa đất số 436/lô 8; Tờ bản đồ số 04. Ông Hà Đức H và bà Trần Thị Thu có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 125m^2 theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Ông Hà Đức H được miễn nộp tạm ứng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hà Th và ông Hà Đức H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hà Th và ông Hà Đức H phải chịu 18.097.000 đồng (mười tám triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Do ông Hà Đức H đã nộp tiền tạm ứng nên buộc ông Hà Th và ông Hà Đức H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Hà Đức H số tiền 18.097.000 đồng (mười tám triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn đồng). Được chia phần mỗi người số tiền: 9.048.500 đồng (chín triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm đồng).

Trong 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 dân sự, người pH 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**.**

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./

Nơi nhận:
- Những người TGTT;
- VKS, THA;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Nhung