

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 39/2024/DS-ST.

Ngày: 08/8/2024.

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG-TỈNH HẢI DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Nhan.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hà Thị Thúy, bà Nguyễn Thị Bích Nga.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Phạm Hồng Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:* Bà Lê Phương Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 112/2023/TLST-DS ngày 16/10/2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 09/5/2024, các thông báo hoãn phiên tòa, thông báo mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn K, sinh năm 1956; Bà Phùng Thị K1, sinh năm 1960; Hiện cư trú tại: Thôn A, xã A1, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K, bà K1: Ông Nguyễn Thanh V – Luật sư văn phòng luật sư Bảo Công – Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn: Anh Phùng Văn T, sinh năm 1970; Chị Vũ Thị T1, sinh năm 1973; Hiện cư trú tại: Thôn A, xã A1, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn K, bà Phùng Thị K1, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông K, bà K1, ông Nguyễn Thanh V trình bày:

Vào đầu năm 2010, giữa ông K, bà K1 và vợ chồng anh T, chị T1 có xác lập giao dịch chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất số 287, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 288m², địa chỉ tại thôn A, xã A1, huyện Gia Lộc (nay thuộc thành phố Hải Dương). Diện tích đất hai bên thỏa thuận mua bán có chiều rộng (bề ngang) khoảng 4m, chiều dài hết thửa đất (khoảng 20m), tổng diện tích mua bán khoảng 80m², loại đất: ở nông thôn. Số tiền mua bán là 70.000.000đ. Thửa đất này có nguồn gốc của ông T2 bố đẻ anh T đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 1993, sau đó ông

T2 cho cho anh T, chị T1 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được xác nhận thửa đất thuộc quyền quản lý sử dụng của anh T, chị T1 ngày 29/10/2009. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp gì với ai cũng như các hộ xung quanh, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Diện tích đất mua bán có vị trí, kích thước và các cạnh giáp ranh cụ thể. Việc trả tiền cho anh T, chị T1 thể hiện cụ thể là ngày 02/02/2010, thanh toán số tiền 50,000,000đ, ngày 06/02/2010 (tức ngày 23/12/2009 âm lịch) thanh toán cho anh T số tiền 10,000,000đ; ngày 12/02/2010 (tức ngày 29/12/2009 âm lịch) thanh toán cho anh T số tiền 10,000,000đ. Lần thanh toán thứ 3 này anh T nhận nốt số tiền mua bán 10 triệu đồng và ghi vào cuối văn bản “Giấy làm chứng chuyển nhượng đất để làm luật” với nội dung: “Tôi đã nhận đủ số tiền 70,000,000 – bảy mươi triệu đồng chẵn”.

Sau khi chuyển nhượng, anh T chị T1 đã bàn giao cho ông K, bà K1 phần diện tích đất này, ông K, bà K1 trực tiếp quản lý, sử dụng đất và xây dựng nhà ở kiên cố 03 tầng trên diện tích đất nói trên. Tuy nhiên, từ thời điểm chuyển nhượng, ông bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh T chị T1 làm thủ tục tách thửa, công chứng hợp đồng để đề nghị UBND có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông bà phần ông bà đã nhận chuyển nhượng nhưng anh T chị T1 không thực hiện các thủ tục hành chính nêu trên, gây khó khăn cho ông bà trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Do vậy, ông K, bà K1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng anh T, chị T1 là hợp pháp. Công nhận ông K, bà K1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích ông bà đã nhận chuyển nhượng và quyền sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với phần diện tích đất trên. Ông bà nhất trí với kết quả thẩm định, định giá và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá. Ông K, bà K1 xác định phần diện tích đất anh T, chị T1 đang có tranh chấp với gia đình ông Ân không liên quan đến phần diện tích đất anh T, chị T1 đã chuyển nhượng cho gia đình ông bà.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Phùng Văn T, chị Vũ Thị T1, trình bày: Thửa đất số 287, tờ bản đồ số 01 có diện tích 288m², địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã A1, huyện Gia Lộc (nay thuộc thành phố Hải Dương) có nguồn gốc ban đầu là của ông Phùng Ngọc T2 (bố đẻ anh T) đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/1993. Ngày 26/10/2009, ông T2 đã tặng cho vợ chồng anh chị toàn bộ phần diện tích đất trên. Vì vậy ngày 29/10/2009 vợ chồng anh chị được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên. Năm 2010, anh chị đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông K bà K1 diện tích khoảng 80m² đất nằm trong thửa đất số 287, tờ bản đồ số 01 nêu trên. Diện tích đất hai bên thỏa thuận mua bán có chiều rộng khoảng là 4m, chiều dài hết thửa đất khoảng 18m, loại đất ở nông thôn. Số tiền mua bán là 70.000.000đ. Khi mua bán hai bên đã lập văn bản viết tay chính là “giấy mua bán ngày 02/2/2010” (do bà K1 viết) và “giấy làm chứng chuyển nhượng đất để làm luật” ngày 29/12/2009 (văn bản này do anh T viết). Mục người nhận tiền tại các văn bản trên là do anh (T) ký tại văn bản ngày 02/2/2010 và chữ ký Phùng Văn T, Vũ Thị T1 là chữ của anh chị (biên bản ngày

29/12/2009). Anh chị xác nhận đã nhận đủ số tiền 70.000.000đ, đã bàn giao đất cho ông K, bà K1. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông K, bà K1 đã trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất và xây dựng nhà 03 tầng trên diện tích đất nói trên.

Sau đó vợ chồng ông K, bà K1 đã yêu cầu anh chị làm thủ tục tách thửa và cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông K, bà K1. Gia đình anh chị đã đi liên hệ làm thủ tục nhưng gia đình ông Phùng Ngọc Ân là chủ sử dụng phần diện tích đất giáp ranh với gia đình anh chị cho rằng thửa đất của họ có sang bên phần diện tích đất gia đình anh chị một phần nên mới không thực hiện được việc tách thửa cho ông K, bà K1. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên hiện không thể chấp tại Ngân hàng nào, gia đình anh chị vẫn quản lý trực tiếp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông K, bà K1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận vợ chồng ông K, bà K1 là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng trên anh chị hoàn toàn nhất trí. Tuy nhiên do ông Ân đang khởi kiện anh chị tại Tòa án tỉnh liên quan đến một phần diện tích đất khác giáp với phần diện tích anh chị đã chuyển nhượng cho ông K, bà K1 nên đề nghị Tòa án tạm dừng việc giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án của Tòa án tỉnh Hải Dương. Đối với kết quả thẩm định, định giá anh chị nhất trí không có ý kiến gì. Anh chị nhất trí việc ông K, bà K1 tự nguyện chịu cả chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Tại biên bản lấy lời khai những người làm chứng là ông Phùng Ngọc Ân, bà Phạm Thị Lượ, bà Đoàn Thị Châm, ông Phạm Văn Quang, trình bày: Họ là chủ sử dụng các thửa đất liền kề với gia đình ông K, bà K1, được biết ông K, bà K1 đã nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của anh T, chị T1. Phần ông K bà K1 nhận chuyển nhượng đã xây dựng căn nhà ba tầng kiên cố, quá trình sử dụng các hộ giáp ranh không có tranh chấp gì về ranh giới.

Tại biên bản xác minh tại thôn A và UBND xã A1 xác định: Nguồn gốc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 01 có diện tích 288m², địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã A1, huyện Gia Lộc (nay thuộc thành phố Hải Dương) ban đầu là của ông Phùng Ngọc T2. Ngày 29/10/2009, ông T2 đã tặng cho anh T, chị T1 toàn bộ diện tích đất trên. Phần diện tích các bên đang khởi kiện tại Tòa án, quá trình các bên chuyển nhượng cho nhau do không báo cáo với chính quyền địa phương nên địa phương không nắm được. Sau khi chồng ghép hiện trạng phần diện tích đất ông K, bà K1 cho rằng đã nhận chuyển nhượng của anh T, chị T1 với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được xác định có 3m² đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng phần diện tích các bên đã chuyển nhượng cho nhau không có tranh chấp gì với các bên liên kề.

Kết quả thẩm định, định giá tài sản: Phần diện tích ông K, bà K1 nhận chuyển nhượng có diện tích theo hiện trạng là 77 m² trong đó có 74m² nằm trong thửa đất số 287, tờ bản đồ số 01 địa chỉ tại thôn A, xã A1, huyện Gia Lộc (nay thuộc thành phố Hải Dương). Giá trị quyền sử dụng đất là 14.500.000đ/m². Trên đất có 01 ngôi nhà 3 tầng do ông K, bà K1 xây dựng có giá trị: 430.013.000đ và 01 lán tôn có giá trị 1.930.000đ. Tổng là 431.934.000đ.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm: Xác định ông K, bà K1 có nhận chuyển nhượng của anh T, chị T1 một phần

diện tích đất khoảng 80m² đo đạc thực tế 74m² nằm trong thửa đất số 287, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại thôn A, xã A1, huyện Gia Lộc (nay thuộc thành phố Hải Dương). Ông K bà K1 đã trả đủ tiền, đã nhận đất và xây dựng căn nhà 3 tầng kiên cố trên phần đất đã nhận chuyển nhượng. Nay đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông K, bà K1 với anh T, chị T1 và công nhận ông K, bà K1 có quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất và quyền sở hữu các tài sản trên phần đất đã nhận chuyển nhượng. Ông K, bà K1 nhất trí với quan điểm của luật sư không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa anh T, chị T1 xác định đã chuyển nhượng cho ông K, bà K1 phần diện tích đất ông K, bà K1 đã xây dựng căn nhà 3 tầng, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã bàn giao đất từ thời điểm chuyển nhượng. Anh chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà K1. Tuy nhiên hiện anh chị có tranh chấp một phần đất khác với gia đình ông Ân (gần phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông K, bà K1) nên muốn giải quyết tranh chấp với gia đình ông Ân xong mới đi làm thủ tục sang tên cho gia đình ông K, bà K1 được chứ không phải gây khó khăn không đi làm thủ tục sang tên cho ông K, bà K1 như ông bà trình bày.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K và bà Phùng Thị K1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 74m² đất ở nằm trong thửa đất số 287, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã A1, thành phố H. Công nhận Phạm Văn K và bà Phùng Thị K1 được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất 74m² và sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với phần diện tích đất trên (diện tích thửa đất được giới hạn bởi các điểm A8, A9, A19, A20, A21, A22, A25, A26, A23, A24, A8 có sơ đồ kèm theo). Ông K bà K1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: Ông K, bà K1 đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng đất và ông nhận ông bà được quyền quản lý sử dụng đối với phần diện tích đã nhận chuyển nhượng. Bị đơn là anh T, chị T1 có địa chỉ tại thành phố Hải Dương. Do vậy quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải

Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông K, bà K1, HĐXX thấy rằng:

Xem xét giao dịch chuyển nhượng đất được thể hiện tại các giấy biên nhận “giấy mua bán ngày 02/2/2010” và “giấy làm chứng chuyển nhượng đất để làm luật” ngày 29/12/2009 thấy rằng. Căn cứ lời khai các đương sự xác định bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất và xây dựng công trình trên đất sau khi nhận chuyển nhượng nhưng chưa thực hiện việc sang tên theo quy định nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung và hình thức phù hợp quy định Bộ luật dân sự 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để xem xét giải quyết.

Tại thời điểm chuyển nhượng, người chuyển nhượng có đủ điều kiện để chuyển nhượng. Các bên hoàn toàn tự nguyện khi giao kết hợp đồng. Về nội dung biên nhận đã thể hiện diện tích, kích thước cụ thể thửa đất. Các bên đều nhất trí với kết quả thẩm định, nhất trí với kết quả chồng ghép hiện trạng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp gì về ranh giới đất với các hộ xung quanh. Phần diện tích ông Ân khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất với anh T, chị T1 tại Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương là một phần diện tích đất khác không liên quan đến phần diện tích đất các bên xác định đã chuyển nhượng cho nhau. Vì vậy việc anh T, chị T1 đề nghị Tòa án tạm dừng việc giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp một phần đất khác giữa gia đình anh T chị T1 với gia đình ông Ân mới làm thủ tục tách đất cho ông K, bà K1 là không có cơ sở chấp nhận.

HĐXX thấy rằng giao dịch chuyển nhượng của các bên không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự nhưng nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất nên căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng một phần diện tích đất 74m² nằm trong thửa đất số 287, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã A1, huyện Gia Lộc (nay thuộc thành phố Hải Dương). Do vậy ông K, bà K1 đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng và công nhận ông bà được quyền quản lý sử dụng diện tích 74m² đất và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

Về chi phí thẩm định, định giá: Ông K, bà K1 tự nguyện chịu cả không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện ông K, bà K1 được chấp nhận nên anh T, chị T1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về 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 ông Phạm Văn K và bà Phùng Thị K1.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 74m² đất ở nằm trong thửa đất số 287, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã A1, thành phố H, tỉnh Hải Dương (thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A404325, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 55/QSDD đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp ngày 18/01/1993 mang tên ông Phùng Ngọc T2, đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương xác nhận anh Phùng Văn T và chị Vũ Thị T1 được quyền sử dụng toàn bộ diện tích trên ngày 29/10/2009). Công nhận ông Phạm Văn K và bà Phùng Thị K1 được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất 74m² và sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với phần diện tích đất trên (diện tích thửa đất được giới hạn bởi các điểm A8,A9,A19, A20, A21, A22, A25, A26, A23,A24, A8 có sơ đồ kèm theo).

Ông Phạm Văn K và bà Phùng Thị K1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông K, bà K1 theo quy định.

2. Về án phí: Anh Phùng Văn T, chị Vũ Thị T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày T2 án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Nhan

