

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH BẢO
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 08/2024/DS-ST
Ngày 29-02-2024
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 HUYỆN VĨNH BẢO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Đức Vịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Tâm

Ông Nguyễn Văn Quyết

- Thư ký phiên tòa: Bà V1 Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Nghĩa – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2023/TLST-DS ngày 27/02/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Tống Phú V; nơi cư trú: Số 2, phố C, phường GV, quận NgQ, thành phố Hải Phòng, có mặt.

- Đồng bị đơn: Vợ chồng ông Phạm Chi L và bà Nguyễn Thị Y; cùng nơi cư trú: Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng, đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Phạm Chí V1 và anh Phạm Hùng C; cùng nơi cư trú: Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng, đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Tống Phú V trình bày:

Ngày 19/10/2018, vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất, tại thửa đất số 352 và 353 (bao gồm 200m² đất ở, 112m² đất vườn, 312m² đất ao) thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 499885 do UBND huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 11/8/1997 mang tên ông Phạm Chi L với giá là 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Việc mua bán có lập văn bản chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất do chính ông L là người viết, và có chữ ký của vợ ông L là bà Nguyễn Thị Y. Văn bản chuyển nhượng đã được UBND xã HH, huyện VB chứng thực ngày 19/10/2018, số chứng thực 69, quyền số 01-SCT/HĐ,GD. Vợ chồng ông L, bà Y đã nhận đủ số tiền 1.150.000.000 đồng và đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 499885 cho anh. Sau khi các bên đã lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền xong nhưng do vợ chồng ông L có nhu cầu muốn nhận chuyển nhượng lại nên đã hẹn đến ngày 10/02/2019 âm lịch các bên làm thủ tục chuyển nhượng lại, nếu đến ngày 10/02/2019 âm lịch vợ chồng ông L, bà Y không nhận chuyển nhượng lại thì vợ chồng ông L, bà Y phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất nêu trên cho anh. Tuy nhiên, đến ngày 10/02/2019 âm lịch vợ chồng ông L, bà Y không làm thủ tục chuyển nhượng lại và cũng không làm thủ tục sang tên cho anh. Sau nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L, bà Y làm các thủ tục sang tên cho anh không được nên anh đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 đối với diện tích 624 m² đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng là có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hoà giải nhiều lần và các bên đã thỏa thuận anh đồng ý chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên cho vợ chồng ông L, bà Y với giá 2.100.000.000 đồng nhưng với điều kiện đến ngày 20/8/2023 ông L, bà Y phải thanh toán cho anh toàn bộ số tiền 2.100.000.000 đồng, anh sẽ huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 19/10/2018 và bàn giao giấy tờ nhà đất cho ông L. Tuy nhiên, đến nay ông L, bà Y vẫn chưa thực hiện các cam kết tại phiên hoà giải ngày 20/7/2023. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất ngày ký 19/10/2018, giữa anh và vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y đối với diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất, tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng là có hiệu lực pháp luật. Anh sẽ hoàn trả lại vợ chồng ông L, bà Y số tiền 1.100.000.000 đồng. Anh đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 07/4/2023 và nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đồng bị đơn là ông Phạm Chi L trình bày:*

Ngày 19-10-2018, vợ chồng ông có thoả thuận chuyển nhượng cho anh Tổng Phú V diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 499885 do UBND huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 11/8/1997 mang tên ông Phạm Chi L. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại UBND xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) ông đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tổng Phú V. Lý do chuyển nhượng là do lúc đầu ông có vay anh V một số tiền để đầu tư dự án khu điều dưỡng người cao tuổi tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo nhưng do đến hạn không trả được cho anh V nên vợ chồng ông và anh V có thoả thuận, vợ chồng ông chuyển nhượng cho anh V diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản và đã được UBND xã HH, huyện VB chứng thực ngày 19/10/2018, số chứng thực 69, quyển số 01-SCT/HĐ,GD. Nguồn gốc diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa 352, 353 là của vợ chồng ông đã được UBND huyện Vĩnh Bảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 499885 do UBND huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 11/8/1997 mang tên ông Phạm Chi L. Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất hiện vẫn do vợ chồng ông quản lý sử dụng. Sau khi vợ chồng ông và anh V thoả thuận việc chuyển nhượng xong thì các con ông là Phạm Chí V1 và Phạm Hùng C không đồng ý cho vợ chồng ông chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với lý do hai căn nhà trên đất các con ông có hỗ trợ cho vợ chồng ông như tiền, công sức để xây dựng các công trình trên đất. Mặt khác, gia đình ông không có chỗ ở nào khác nên vợ chồng ông có thoả thuận lại với anh V là cho vợ chồng ông đến ngày 10/02/2019, vợ chồng ông chuộc lại diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên để làm nơi sinh sống và đã được anh V đồng ý. Nhưng tại thời điểm năm 2019, do ông bị tai nạn giao thông nằm viện mất 01 năm nên không có tiền chuộc lại đất. Mặt khác, nếu vợ chồng ông cứ chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho anh V thì sẽ xảy ra tranh chấp trong nội bộ gia đình. Vì vậy, vợ chồng ông vẫn đề nghị anh V cho vợ chồng ông nhận chuyển nhượng diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Nay, anh V yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất ngày ký 19/10/2018, giữa anh V và vợ chồng ông đối với diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất là có hiệu lực pháp luật ông đồng ý. Vì toàn bộ diện tích 624m² đất và tài sản trên đất là của ông và bà Y, việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và anh V là hoàn toàn tự nguyện và đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hoà giải ngày 20/7/2023, vợ chồng ông và anh V đã thoả

thuận ông nhận chuyển nhượng lại diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên với giá 2.100.000.000 đồng, vợ chồng ông đã thanh toán được cho anh V 1.100.000.000 đồng, số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại hẹn đến ngày 20/8/2023 ông sẽ hoàn trả nốt cho anh V. Nhưng do gặp một số khó khăn nên ông không thực hiện như đã cam kết được. Do đó, ông đề nghị anh V tiếp tục gia hạn cho vợ chồng ông trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 29/02/2024, vợ chồng ông sẽ hoàn trả nốt số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho anh V. Nếu vi phạm các cam kết trên ông và gia đình tự nguyện làm nốt các thủ tục chuyển nhượng diện tích đất và tài sản trên đất cho anh V, anh V sẽ hoàn trả lại ông số tiền 1.100.000.000 đồng, vợ chồng ông không có ý kiến gì. Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 07/4/2023.

Bà Nguyễn Thị Y thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Chi L và không có bổ sung gì thêm.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Chí V1 và anh Phạm Hùng C thống nhất trình bày:

Ngày 19-10-2018, bố mẹ anh là ông Phạm Chi L và bà Nguyễn Thị Y có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Tống Phú V diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 (bao gồm 200m² đất ở, 112m² đất vườn, 312m² đất ao) thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Nhưng khi xây dựng, các anh có đóng góp tiền, công sức xây dựng các tài sản trên đất nên bố mẹ anh có yêu cầu anh V cho gia đình anh nhận chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên và đã được anh V đồng ý, bố mẹ anh có hẹn đến ngày 10/02/2019 âm lịch sẽ chuyển lại toàn bộ số tiền cho anh V để nhận lại tài sản. Nhưng do bố anh bị tai nạn giao thông nằm viện dài ngày, nguồn tài chính cạn kiệt, gia đình anh không có chỗ khác để ở. Vì vậy, các anh đề nghị được trả anh V toàn bộ số tiền trên để nhận lại tài sản.

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo có thông báo số 05/2023/TB-TA ngày 22/5/2023, về việc hoàn thiện thủ tục về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 đối với diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 (bao gồm 200m² đất ở, 112m² đất vườn, 312m² đất ao) thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, hết thời hạn thông báo chỉ có anh Tống Phú V liên lạc với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 07/4/2023, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để xác định rõ giá trị tài sản đang tranh chấp: Phần diện tích đất đang tranh chấp tại thửa số 352 và 353, thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng có diện tích là 658,8m², có trị giá là 2.635.200.000 đồng; giá trị tài sản trên đất là 1.937.634.294 đồng. Tổng cộng làm tròn số: 4.572.834.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu

tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng). Các đương sự đều không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản.

- Tại công văn số 210/TN&MT ngày 03/10/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Bảo trả lời về lý do chênh lệch giữa diện tích đất thực tế đang tranh chấp so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do hiện trạng các cạnh của thửa đất có biến động, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Toà án căn cứ vào diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để giải quyết.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập chứng cứ; về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đồng bị đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành không đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

- Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ vào các điều 116, 117, 119, 122, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các điều 167, 168, 188 của 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Công nhận sự thoả thuận của anh Tổng Phú V và vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y. Tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018, số chứng thực 69, quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 19/10/2018 tại UBND xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng, giữa anh Tổng Phú V và vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y đối với diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353, thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 499885 do UBND huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 11/8/1997 mang tên ông Phạm Chi L là có hiệu lực pháp luật. Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của anh Tổng Phú V nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng, đã nộp đủ nên không xét. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y; anh Tổng Phú V, anh Phạm Chí V1 và anh Phạm Hùng C không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh Tổng Phú V số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Anh Tổng Phú V khởi kiện vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y; nơi cư trú: Thôn Nả, xã Hiệp Hoà, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng về việc Tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018, số chứng thực 69, quyển số 01-SCT/HĐ,GD ngày 19/10/2018 tại UBND xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng, đối với diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án dân sự về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo. Toà án nhân dân huyện Vĩnh Bảo thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[2] Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đồng bị đơn chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Chí V1 và Phạm Hùng C không chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên toà lần 2 anh V1 và anh C đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh V1 và anh C.

- Về nội dung vụ án:

[3] Ngày 19/10/2018, giữa anh Tổng Phú V và vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y có xác lập với nhau Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đã được UBND xã HH, huyện VB, chứng thực theo số chứng thực 69, quyển số 01-SCT/HĐ,GD ngày 19/10/2018, đối với diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 499885 do UBND huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 11/8/1997 mang tên ông Phạm Chi L (giá trị chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng. Lý do, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trước đó vợ chồng ông L, bà Y có vay của anh V một số tiền để đầu tư dự án khu điều dưỡng người cao tuổi tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo. Nhưng do đến hạn vợ chồng ông L, bà Y không trả được cho anh V nên vợ chồng ông L, bà Y đã thoả thuận chuyển nhượng cho anh V diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng, toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất là của vợ chồng ông L, bà Y. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 giữa anh V và vợ chồng ông L, bà Y là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc (Nội dung này đã được vợ chồng ông L, bà Y thừa nhận tại phiên toà) hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ

của các bên. Theo đó, sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018, anh V đã thanh toán cho vợ chồng ông L, bà Y số tiền 1.150.000.000 (Một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng, vợ chồng ông L, bà Y đã nhận đủ số tiền và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 499885 do UBND huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 11/8/1997 mang tên ông Phạm Chi L cho anh V. Do có nhu cầu chỗ ở nên vợ chồng ông L, bà Y xin nhận chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên và đã được anh V đồng ý nên các bên có thoả thuận đến ngày 10/02/2019, vợ chồng ông L, bà Y chuộc lại diện tích đất 624 m² và tài sản trên đất nêu trên. Nhưng đến ngày 10/02/2019 vợ chồng ông L, bà Y không nhận chuyển nhượng lại và cũng không làm thủ tục sang tên cho anh V là vi phạm các thoả thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 và vi phạm thoả thuận ngày 10/02/2019.

[4] Tại phiên hoà giải ngày 20/7/2023 và ngày 19/9/2023, giữa anh V và vợ chồng ông L, bà Y có thoả thuận về việc anh V đồng ý chuyển nhượng lại diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất, tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng cho cho vợ chồng ông L, bà Y với giá 2.100.000.000 đồng với điều kiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 20/7/2023 vợ chồng ông L, bà Y phải thanh toán toàn bộ số tiền trên cho anh V, thực tế vợ chồng ông L, bà Y đã thanh toán được cho anh V số tiền 1.100.000.000 đồng. Đến nay, sau nhiều lần xin gia hạn vợ chồng ông L, bà Y vẫn chưa thanh toán hết số tiền cho anh V.

[5] Tại phiên toà, vợ chồng ông L, bà Y đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh V và đề nghị anh V tiếp tục gia hạn cho vợ chồng ông thêm 01 tháng để vợ chồng ông trả nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên, đề nghị này anh V không đồng ý, anh đề nghị Toà án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật, nếu trong thời hạn 01 tháng vợ chồng ông L, bà Y thanh toán được cho anh hết số tiền còn lại thì anh sẽ tạo điều kiện cho vợ chồng ông L, bà Y nhận chuyển nhượng lại tài sản và quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông L, bà Y.

[6] Từ những phân tích tại mục [3], [4], [5], Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của anh V và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/10/2018, số chứng thực 69, quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 19/10/2018 đối với diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất, tại thửa đất số 352 và 353 (bao gồm 200m² đất ở, 112m² đất vườn, 312m² đất ao) thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng có hiệu lực pháp luật.

[7] Đối với, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Chí V1 và Phạm Hùng C có trình bày, các anh có đóng góp tiền, công sức xây dựng các tài sản trên đất đối với diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất, tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án anh V1 và anh C không có yêu cầu

độc lập và cũng không có căn cứ nào chứng minh được số tiền và công sức đóng góp của các anh là bao nhiêu, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 và thoả thuận ngày 10/02/2019, giữa vợ chồng ông L, bà Y và anh V các anh đều biết và không có ý kiến gì. Mặt khác, tại phiên toà vợ chồng ông L, bà Y đều khẳng định các anh Phạm Chí V1 và Phạm Hùng C hỗ trợ một phần tiền để cho ông bà xây dựng công trình trên đất, còn bộ đất và tài sản trên đất là của vợ chồng ông L, bà Y. Trường hợp anh Phạm Chí V1 và anh Phạm Hùng C yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì có quyền khởi kiện vợ chồng ông L, bà Y bằng một vụ án dân sự khác.

[8] Đối với việc anh V nhận của ông L số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) đối với diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 352, 353, địa chỉ: Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng là một giao dịch dân sự khác, do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét.

[9] Về chi phí tố tụng: Anh Tổng Phú V tự nguyện nhận chịu cả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đã nộp đủ, không yêu cầu giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[10] Về án phí: Do yêu cầu của anh Tổng Phú V được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí sơ thẩm; vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 116; 117; 119; 122; 500; 501; 502 và 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các điều 167; 168; 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018, số chứng thực 69, quyển số 01-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng, giữa anh Tổng Phú V và vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y đối với diện tích 624m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 352 và 353 thuộc tờ bản đồ số 14, tại Thôn N, xã HH, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 499885 do UBND huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 11/8/1997 mang tên ông Phạm Chi L là có hiệu lực pháp luật.

2. Anh Tổng Phú V có trách nhiệm đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm cho vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y. Hoàn trả lại anh Tổng Phú V 41.000.000 đồng (Bốn mươi một triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002489 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Bảo.

4. Về quyền kháng cáo: Anh Tổng Phú V và vợ chồng ông Phạm Chi L, bà Nguyễn Thị Y có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; anh Phạm Chí V1 và anh Phạm Hùng C vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án có 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, 7a 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./.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Vĩnh Bảo;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Bảo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Hành chính tư pháp.

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

Hoàng Đức Vịnh