

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày 24/02/2022

*Về việc: 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 TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Ngô Văn Bê.

- Ông Trần Văn Khiêm

- Thư ký Tòa án: Ông Nguyễn Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 24/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2020/DSST ngày 05/6/2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 31/2021/QĐXXST-DS ngày 30/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2022/QĐST-DS ngày 24/01/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Chu Quang Đ, sinh 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, L, tỉnh Bắc Giang.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn L, sinh 1962 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị T, sinh 1966 (có mặt)

Điều địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh 1957 (vắng mặt)

2. Anh Chu Văn K, sinh 1976 (vắng mặt)

3. Chị Đỗ Thị V, sinh 1985 (vắng mặt)

4. Anh Chu Quang G, sinh 1984 do bà Nguyễn Thị T là mẹ đẻ đại diện theo pháp luật (vắng mặt)

Điều địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

5. Chị Chu Thị H, sinh 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Nơi ở hiện tại: No.3.Ln.147, Sec 2, LongmiRd, Bali Dist, New Taipei City 249, TaiWan (R.O.C) Đài Loan.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh K, chị H, chị V, anh G: Anh Chu Quang Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Đoàn Tùng, xã Đông Phú, L, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

6. Chị Phạm Thị H, sinh năm 1987(vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Hiện chị H đang ở nước ngoài, không rõ địa chỉ cụ thể.

7. Chị Phạm Thị H, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

8. Anh Phạm Văn Q, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn anh Chu Quang Đ trình bày: Anh là con đẻ của ông Chu Tấn Vương (ông Vương đã chết năm 2017). Ngày 13/9/1997 (âm lịch) giữa bố anh (ông Vương) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T 178m² đất nông nghiệp tại thôn Đoàn Tùng, xã Đông Phú, huyện Lục Nam với giá 850.000 đồng, ông Vương đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L, bà T; haibên L và ký vào giấy cH nhượng. Do việc chuyển nhượng không thực hiện việc sang tên nên ngày 24/11/1999, gia đình ông L, bà T được cấp UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 4, diện tích 178m² đất tại thôn Đoàn Tùng, xã Đông Phú, huyện Lục Nam. Năm 2005 hợp gia đình thì bố mẹ anh đã giao cho anh quản lý sử dụng đất này, tuy là đất nông nghiệp nhưng không canh tác được nên anh đã làm nhà và ở trên đất này. Ngày 24/8/2016, gia đình ông L lại được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất này là đặc tại thửa 91, tờ bản đồ số 57, diện tích 197m², tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ ông L là 3.562,5m². Hiện trên đất có nhà cấp 4 và công trình phụ, sân bê tông là tài sản do anh làm. Toàn bộ tài sản phát triển trên đất tranh chấp, các con anh không có đóng góp gì. Trong quá trình anh sinh sống, tôn tạo và phát triển tài sản trên đất, vợ chồng ông L và các con đều biết và không có ý kiến gì.

Năm 2018, gia đình anh có nhu cầu tách thửa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh có sang nhà ông L để nói chuyện, cả hai ông bà đều nhất trí tách thửa làm sổ đỏ cho anh, nhưng hai bên chỉ nói bằng miệng không L biên bản. Tháng 3 năm 2019, anh tiếp tục sang nói chuyện với vợ chồng ông L và con trai ông L là anh Q về việc làm thủ tục tách thửa cho anh nhưng anh Q (con trai ông L) không nhất trí, vì anh Q cho rằng khi đó anh còn nhỏ không biết sự việc thế nào. Nay anh yêu cầu, Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy cH nhượng” xác L ngày 13/9/1997 (âm lịch) giữa ông Vương và vợ chồng tích 197m² ở Thôn Đoàn Tùng, xã Đông Phú, Lục Nam, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực pháp luật.

Về việc ông L bà T yêu cầu anh phải thanh toán trả 25.000.000 đồng tiền Tể và quỹ mà ông bà phải đóng góp với địa phương do thửa đất trên từ năm 1997 đến nay anh không đồng ý toàn bộ mà chỉ đồng ý thanh toán cho ông L bà T 10.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị T đều thống nhất trình bày: Ông bà

có ký vào “Giấy cH nhượng” ghi ngày 13/9/1997 (âm lịch) có nội dung chuyển nhượng cho ông Vương 178m² đất và có nhận 850.000 đồng như anh Đ trình bày. Trước khi ông bà ký là thỏa Tận cho ông Vương Tê đất nhưng khi viết giấy ông Vương lại viết là bán đất, do không đọc nên ông bà đã ký. Sau khi ký ông bà đã giao đất cho gia đình ông Vương sử dụng nhưng không đăng ký sang tên nên ông bà vẫn là người đóng Tê hàng năm với nhà nước đối với thửa đất này. Ngày 24/11/1999 gia ông bà được UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Văn L, diện tích 178m² này được thể hiện tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 4, tại thôn Đoàn Tùng, xã Đông Phú, huyện Lục Nam. Đến năm 2016, gia đình ông được cấp lại, cấp đổi tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 57, diện tích 197m², nằm trong tổng diện tích 3.562,5m², đã được UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay anh Chu Quang Đ khởi kiện ông bà nhất trí tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy cH nhượng” xác L ngày 13/9/1997 (âm lịch) giữa ông Chu Tấn Vương và vợ chồng ông bà có hiệu lực pháp luật nhưng ông bà yêu cầu anh Đ phải thanh toán cho gia đình ông bà số tiền 25.000.000 đồng là tiền Tê và tiền T của địa phương liên quan đến thửa đất từ năm 1997 đến nay.

Tại phiên tòa hôm nay ông bà không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng” xác L ngày 13/9/1997 (âm lịch) giữa ông Chu Tấn Vương và vợ chồng ông bà có hiệu lực pháp luật, lý do là nay các con của ông bà không đồng ý. Khi nhà nước giao đất nông nghiệp là giao theo định suất, trong đó phần đất nông nghiệp ông bà được giao 02 định suất là 1.440m². Tòa án đã đề nghị gia đình ông bà cùng anh Đ đến UBND để sang tên nhưng việc này là không làm được vì các con ông bà không đồng ý và hiện đang ở nước ngoài, ông bà đề nghị Tòa án xét xử ngay, không hoãn phiên tòa. Không đồng ý việc chuyển nhượng đất có hiệu lực nhưng ông bà vẫn yêu cầu anh Đ phải thanh toán cho gia đình ông bà 25.000.000 đồng là tiền Tê và tiền quỹ mà ông bà phải đóng liên quan đến thửa đất này từ năm 1997 đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T, anh Chu Quang K, chị Chu Thị H, anh Chu Quang G, chị Đỗ Thị V đều do anh Đ đại diện theo ủy quyền đều thống nhất với lời khai của anh Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị H trình bày: Chị đã đi lấy chồng và chuyển khẩu về nhà chồng sinh sống. Chị không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa bố mẹ chị (ông L, bà T) với ông Vương. Chị không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến diện tích đất đang có tranh chấp, chị không yêu cầu gì và chị nhất trí với ý kiến của ông L, bà T và chị đề nghị xét xử vắng mặt chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị H, anh Phạm Văn Q đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh Q không gửi văn bản gì cho Tòa án và tại phiên tòa hôm nay chị H, anh Q vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Toà án đã tuân theo đúng trình tự tố tụng, tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ theo luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận việc anh Đ tự nguyện thanh toán cho ông L bà T 10.000.000 đồng; anh Đ, ông L, bà T chịu án phí theo luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].*Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng*: Chị Phạm Thị H có đơn đề nghị xét xử vắng. Chị Phạm Thị H và anh Phạm Văn Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt. Do đó Toà án xét xử vắng mặt đương sự theo qui định tại khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của BLTTDS.

[2].*Về thẩm quyền giải quyết* :Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị H và chị Chu Thị H đang làm việc ở nước ngoài. Căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 37 của BLTTDS thì vụ án Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

[3] *Về nội dung*: Ngày 13/9/1997 (âm lịch), giữa ông Vương và vợ chồng ông L, bà T có thỏa Tận L hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với nhau. Ông Vương đã nhận chuyển nhượng 178m² đất nông nghiệp tại thôn Đoàn Tùng, xã Đông Phú, huyện Lục Nam của vợ chồng ông L, bà T với giá 850.000 đồng (tám trăm năm mươi nghìn đồng), ông Vương đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L, bà T và ông L, bà T đã giao đất cho gia ông Vương quản lý, sử dụng. Hai bên đã viết giấy và ký vào giấy CH nhượng nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương và không công chứng, chứng thực. Do việc chuyển nhượng không thực hiện việc sang tên nên ngày 24/11/1999, gia đình ông L, bà T được UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 4, thửa đất số 54, diện tích 178m². Ngày 24/8/2016, gia đình ông L lại được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất này là tại tờ bản đồ số 57, thửa 91, diện tích 197m² có các cạnh phía Bắc 17,5m, phía Đông 10,64m, phía Nam 17,88m, phía Tây 11,62m (diện tích tăng từ 178m² lên 197m² là do sai số khi đo đạc). Tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ ông L là 3.562,5m² trong đó phần ông L bà T được giao là 1.440m². Năm 2018 anh Đ có đề nghị gia đình ông L bà T làm thủ tục đăng ký sang tên thửa đất, khi thực hiện thì anh Q không đồng ý nên không thực hiện được. Hiện trên đất có nhà cấp 4, công trình phụ, sân bê tông do anh Đ tạo L. Tại Quyết định xử phạt hành chính số: 20/QĐ-UBND ngày 19/4/2018 của Chủ tịch UBND xã Đông Phú đã buộc anh Đ phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng trên thửa đất này.

[4].*Về quan hệ tranh chấp và áp dụng luật giải quyết*: Việc các bên xác L giao kết hợp đồng vào năm 1997 và đang được thực hiện, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của BLDS năm 2015 nên áp dụng các qui định của BLDS năm 2015; Luật đất đai và các văn bản qui phạm pháp luật có liên quan để giải quyết. Quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được qui định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS và Điều 500 BLDS 2015.

[5]. Xét việc xác L hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên đương sự là phù hợp với pháp luật, ông L bà T đã nhận đủ tiền và đã giao đất từ năm 1997, diện tích đất chuyển nhượng nằm trong phần định suất diện tích ông L bà T được giao. Do vậy cần căn cứ vào khoản 2 Điều 3; khoản 3 Điều 73 Luật đất đai 1993; các Điều 500, 501, 502, 503 BLDS 2015; các Điều 167, 168, 169 Luật đất đai 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do ông Vương đã chết năm 2017 nên bà T, anh Đ, anh K, anh G, chị H là người thừa kế được quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng này.

Việc ông L bà T yêu cầu anh Đ phải thanh toán cho ông bà 25.000.000 đồng tiền các loại Tề quỹ từ năm 1997 đến nay là quá cao không có căn cứ chấp nhận toàn bộ. Quá trình xác minh tại địa phương được địa phương cho biết gia đình ông L bà T phải nộp Tề và quỹ trên 197m² đất nông nghiệp đang tranh chấp từ 1998 đến nay khoảng 3.082.000 đồng. Anh Đ tự nguyện thanh toán cho ông L bà T 10.000.000 đồng. Do vậy chấp nhận anh Đ phải thanh toán cho ông L bà T số tiền Tề và quỹ trên 197m² đất tranh chấp là 10.000.000 đồng.

Việc anh Chu Quang Đ xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp, Chủ tịch UBND xã Đông Phú, huyện Lục Nam đã có quyết định xử phạt hành chính. Trong vụ án này UBND xã không đề nghị xem xét việc anh Đ xây dựng trái phép là phù hợp và tại phiên tòa hôm nay không đặt ra xem xét.

- Về chi phí thẩm định giá: Anh Đ có phải nộp 3.500.000 đồng tiền thẩm, định giá, nay anh xin chịu toàn bộ chi phí này nên cần chấp nhận.

- Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của anh Đ được chấp nhận nên ông L, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí. Anh Đ phải chịu 500.000 đồng án phí sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37; 157; 158 Điều 164; Điều 165; Điều 217; Điều 228; Điều 271, Điều 272, Điều 273; Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 500, 501, 502, 503 BLDS 2015; các Điều 167, 168, 169 Luật đất đai 2013. Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Chu Quang Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo “Giấy cH nhượng” L ngày 13/9/1997 (âm lịch) giữa ông Chu Tấn Vương với vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T với diện tích 178m² (nay là thửa 91, tờ bản đồ số 57, diện tích 197m² có các cạnh phía Bắc 17,5m, phía Đông 10,64m, phía Nam 17,88m, phía Tây 11,62m) ở Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị T, anh Chu Quang Đ, anh Chu Quang K, anh Chu Quang G, chị Chu Thị H là người thừa kế của ông Vương được quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng này.

- Anh Đ phải thanh toán cho ông L bà T 10.000.000 đồng.

2. Về án phí; chi phí thẩm định, định giá tài sản:

- Anh Đ phải chịu 3.500.000 đồng tiền thẩm, định giá (Anh Đ đã nộp đủ).

- Ông L và bà T phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Anh Đ phải chịu 500.000 đồng án phí sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai T tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0000677 ngày 01/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang, anh Đ phải nộp tiếp 200.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền phải thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi với số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất qui định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thỏa Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự .

6. Về quyền kháng cáo:

Báo cho các đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị H vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng bản án. Chị H, anh Q vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được tổng bản án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Cục THADS tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu TA tỉnh BG.

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

Đặng Văn Bảo