

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Hải Hậu
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số 95/2023/DS-ST

Ngày: 20-6-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận Quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HH, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hòe.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Việt Hùng;

Ông Nguyễn Văn Hóa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện HH, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HH, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huê - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HH, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2023/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng anh Phạm Văn V, sinh năm 1986 và chị Vũ Thị L, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Xóm 8, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số nhà 49, tổ dân phố số 4, thị trấn T, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Chị Trần Thị T2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Xóm 8, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định.

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

1. Bà Trần Thị Đ1, sinh năm: 1948. Địa chỉ: Xóm 8, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định;

2. Anh Trần Văn N1, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Xóm 8, xã X, huyện HH,

tỉnh Nam Định;

3. Chị Trần Thị T3, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn PL, xã Đ1 Dương, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên;

4. Anh Trần Văn N2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Xóm 8, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định;

5. Anh Trần Văn P, sinh năm 1987. Địa chỉ: Xóm 8, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định;

6. Chị Trần Thị T4, sinh năm 1991. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Xóm 9, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định. Nơi ở hiện nay: Ấp BC, xã Y, huyện LT, tỉnh Đồng Nai;

7. Chị Trần Thị Đ2, sinh năm 1993. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Xóm 8, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định. Nơi ở hiện nay: Ấp BC, xã Y, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

(Có mặt anh T1; vắng mặt chị T2, bà Đ1, anh N1, chị T3, anh N2, anh P, chị T4, chị Đ2 không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/12/2022, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 cùng ý kiến trình bày:

Vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị Lý và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Đ1 là người cùng xóm. Năm 2014, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông Q, bà Đ1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, chị Lý quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6, diện tích 297 m² đất trồng lúa tại xóm Phú An, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tên hộ ông Trần Văn Q với giá 50.000.000đ. Vợ chồng anh V, chị L chịu mọi chi phí khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Anh V, chị L đã giao đủ tiền; ông Q, bà Đ1 đã bàn giao QSDĐ cho vợ chồng anh V, chị L quản lý, sử dụng ngay từ năm 2014. Do điều kiện kinh tế khó khăn, vợ chồng anh V, chị L chưa làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Ngày 06/05/2021, vợ chồng anh V, chị L cùng vợ chồng ông Q, bà Đ1 đã đến Văn phòng công chứng số 1 huyện HH ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD. Tuy nhiên, khi chưa kịp hoàn thiện giấy tờ để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông Q ốm chết ngày 07/12/2022. Sau khi ông Q chết, các con ông Q không hợp tác để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng anh V, chị L.

Nay anh V, chị L yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng anh V, chị L cùng ông Q, bà Đ1 đã ký

kết và được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 huyện HH cùng ngày 06/05/2021 đồng thời công nhận thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6, diện tích 297 m² đất trồng lúa tại xóm Phú An, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định, GCNQSDĐ tên hộ ông Trần Văn Q thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh V, chị L. Ngoài ra, quá trình sử dụng đất, vợ chồng anh V, chị L có xây dựng lán lợp tôn để làm mộc mà không được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, anh V, chị L không yêu cầu Tòa án công nhận đối với những tài sản trên đất. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu, vợ chồng anh V, chị L sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản thuộc sở hữu của mình theo đúng quy định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 3 năm 2023 và biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2023, chị Trần Thị T2, anh Trần Văn N1, anh Trần Văn P, chị Trần Thị T3 cùng ý kiến trình bày: Thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6, diện tích 297 m² đất trồng lúa tại xóm Phú An, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định, GCNQSDĐ tên hộ ông Trần Văn Q thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà Đ1. Việc ông Q, bà Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng anh V, chị Lý các con của ông Q, bà Đ1 không liên quan, không tranh chấp nên không đồng ý với các yêu cầu của vợ chồng anh V, chị L. Trường hợp vợ chồng anh V, chị L cảm thấy thiệt thòi từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà Đ1 thì các con của ông Q, bà Đ1 sẵn sàng nhận lại đất, trả lại số tiền ông Q, bà Đ1 đã nhận cho vợ chồng anh V, chị L. Vì điều kiện công việc nên chị T2, anh N1, anh N2, anh P, chị T3 đều đề nghị vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa.

Toà án đã tổng đạt Thông báo thụ lý số 29/TB-TLVA ngày 20/02/2023; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ hợp lệ cho anh N2, bà Đ1, chị T4, chị Đ2 nhưng các đương sự có tên trên đều không đến Tòa án làm việc, không đưa ra lý do của sự vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với các yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, Tòa án nhân dân huyện HH, tỉnh Nam Định cũng tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng đến nay các đương sự có tên trên vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HH tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự, các Điều 12, 57, 100, 167 Luật Đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L. Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 06/5/2021 tại Văn phòng Công chứng số 1 huyện HH giữa vợ chồng ông Q, bà Đ1 và vợ chồng anh V, chị L là có hiệu lực pháp luật. Công nhận vợ chồng anh

V, chị L được quyền sử dụng thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6, diện tích 297 m² đất trồng lúa tại xóm Phú An, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định, GCNQSDĐ tên hộ ông Trần Văn Q. Đối với các tài sản, công trình xây dựng trên đất mặc dù thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh V, chị L nhưng vì phạm quy định về sử dụng đất nông nghiệp nên đề nghị UBND xã X xử lý theo thẩm quyền.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, chị Trần Thị T2, anh Trần Văn N1, anh Trần Văn P, chị Trần Thị T3 xin vắng mặt; bà Trần Thị Đ1, anh Trần Văn N2, chị Trần Thị T4, chị Trần Thị Đ2 vắng mặt lần 2 không lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị T2, anh N1, anh N2, chị T3, chị T4, chị Đ2, bà Đ1 là phù hợp quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Đ1 theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 06/5/2021 tại Văn phòng Công chứng số 1 huyện HH và yêu cầu công nhận thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6, diện tích 297 m² đất trồng lúa tại xóm Phú An, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định, GCNQSDĐ tên hộ ông Trần Văn Q thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh V, chị L. Đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”. Do tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc xã X, huyện HH nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện HH theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2.2. Về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 06/5/2021 tại Văn phòng Công chứng số 1 huyện HH giữa vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Đ1:

Thời điểm ký hợp đồng (ngày 06/5/2021), ông Trần Văn Q còn sống; các bên tham gia hợp đồng gồm vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị Lý và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Đ1 đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng. Vợ chồng anh V, chị L đã được Nhà nước giao đất nông nghiệp tiêu chuẩn để sản xuất, có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp nên không thuộc trường hợp cấm nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.

Kết quả xem xét thẩm định hồ sơ địa chính thể hiện: Ngày 28/12/2018, hộ

ông Trần Văn Q được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6 xã X, diện tích 297 m² đất trồng lúa (đất thừa kế). Thời điểm cấp GCNQSDĐ, hộ ông Q chỉ bao gồm 02 khẩu là ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Đ1. Quá trình giải quyết vụ án cho đến khi xét xử, không có đương sự nào yêu cầu Tòa án phân chia quyền sử dụng thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6 xã X. Căn cứ nguồn gốc hình thành và thời điểm cấp GCNQSDĐ, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6 xã X, diện tích 297 m² đất trồng lúa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Đ1. Ông Q, bà Đ1 đã nhận đủ tiền, đã bàn giao quyền sử dụng thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6 xã X cho vợ chồng anh V, chị L quản lý, sử dụng theo đúng các nội dung hai bên đã cam kết, thỏa thuận. Ngoài ra, các bên cũng đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, được công chứng theo đúng quy định pháp luật nhưng chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì ông Q ốm chết.

Từ những căn cứ đã phân tích, nhận định ở trên, đối chiếu với các quy định pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 06/5/2021 tại Văn phòng Công chứng số 1 huyện HH giữa vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Đ1 đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 06/5/2021 giữa vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Đ1 có hiệu lực pháp luật. Theo đó, công nhận vợ chồng anh Vũ Văn V, chị Phạm Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6 xã X, diện tích 297 m² đất trồng lúa, GCNQSDĐ số CR353885 do UBND huyện HH cấp ngày 28/12/2018, tên hộ ông Trần Văn Q, giá trị quyền sử dụng đất 50.000.000đ.

[3] *Về các vấn đề khác:*

Toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6 xã X là đất trồng lúa. Trong khi đó, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Trên thửa đất số 119(2), tờ bản đồ số 6 xã X, vợ chồng anh V, chị L đã xây lán lợp tôn, tập kết một số máy móc và gỗ các loại để phục vụ việc chế biến, làm ra các sản phẩm đồ gỗ. Do toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của anh V, chị Lý đều là các động sản, có thể di dời; quá trình giải quyết vụ án, anh V, chị L không yêu cầu xem xét, thẩm định, định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

Ngoài ra, mặc dù pháp luật không cấm giao dịch chuyển nhượng QSDĐ lúa nhưng lại quy định N2ời nhận chuyển nhượng phải là N2ời trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Có nghĩa rằng, N2ời nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải sử dụng đất đúng mục đích theo quy định tại Điều 12; Điều 57; Điều 131 và Điều 134 Luật Đất đai năm 2013. Trong khi đó, việc quản lý, sử dụng đất nông nghiệp; việc xử phạt các hành vi sử dụng đất nông nghiệp không đúng mục đích không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm

quyền của UBND cấp xã. Vì vậy, trong trường hợp vợ chồng anh V, chị L hoặc các hộ dân khác thực hiện hành vi sử dụng đất nông nghiệp không đúng mục đích sử dụng thì Ủy ban nhân dân xã X có quyền xử lý theo quy định pháp luật.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải nộp toàn bộ án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, vợ chồng anh V, chị L tự nguyện nhận nộp toàn bộ án phí thay cho bị đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 57, 131, 134, 167 Luật Đất đai; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 5 Luật Công chứng:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” đối với chị Trần Thị T2.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/5/2021 tại Văn phòng Công chứng số 1 huyện HH giữa anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L và ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Đ1 có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L được quyền sử dụng thửa đất số thửa số 119(2), tờ bản đồ số 6, diện tích 297 m² đất trồng lúa tại xóm Phú An, xã X, huyện HH, tỉnh Nam Định, GCNQSDĐ số CR 353885 ngày 28 tháng 12 năm 2018, tên N2ời sử dụng hộ ông Trần Văn Q, trị giá 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

2. Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Vợ chồng anh Phạm Văn V, chị Vũ Thị L tự nguyện nhận nên phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí công nhận quyền sử dụng đất nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.550.000đ (một triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng) tại Biên lai thu số 006500 ngày 20 tháng 02 năm 2023. Vợ chồng anh V, chị L còn phải nộp 1.250.000đ (một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì N2ời được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện HH;
- Chi cục THADS huyện HH;
- UBND xã X;
- Đường sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Hòe