TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIÊT NAM** **Độc lập -Tự do-Hạnh phúc**
Bản án số: 21/2023/DS-ST Ngày: 29/9/2023 V/v: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C - TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Việt D

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn T

Bà Nguyễn Thị T

- *Thư ký phiên toà:* Ông Lê Tuấn L - Thư ký Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Khánh L – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2023/TLST- DS ngày 08 tháng 6 năm 2023, về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2023/QĐXXST- DS ngày 14 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1951

Địa chỉ: Khu Q, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968

Bà Bùi Thị H, sinh năm 1973.

Đều ở địa chỉ: Khu Q, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Khu Q, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ

Người được bà V ủy quyền: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1951

Địa chỉ: Khu Q, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ

(ông T, ông B và bà H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 6 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho ông T trình bày:

Vào ngày 06/6/2010 ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 290m^2 đất thổ cư với ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H. Hai bên đã lập Giấy nhượng đất thổ cư. Diện tích đất chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 05, diện tích 575,7m^2; Địa chỉ: Khu Q, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện C cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H, có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc: giáp đất ông Trần Văn L dài 15,2m; Phía Nam giáp đất ông Hoàng Văn T dài 8m và phía Tây giáp đất nhà ông Hoàng Văn T dài 22,3m; Phía Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Văn B và ông Trương Văn H dài 27,8m. Giá trị hợp đồng là 29.000.000đồng (Hai mươi chín triệu đồng) vợ chồng ông đã thanh toán đủ cho vợ chồng ông B, bà H.

Sau khi hai bên ký Giấy chuyển nhượng đất thổ cư tại nhà ông B và bà H, ông cùng ông B cầm giấy trên đến UBND xã T yêu cầu xác nhận nội dung chuyển nhượng giữa hai bên. Đến ngày 08/10/2010, ông và ông B thống nhất kéo thước dây đo lại diện tích đất đã chuyển nhượng vào ngày 06/6/2010 sau đó cùng nhau lập Biên bản B giao đất cũng như sơ đồ thửa đất tại Biên bản. Ông và ông B thống nhất nội dung cùng ký tên và cùng đến UBND xã T đề nghị xác nhận về việc B giao đất như đã nêu trên.

Khi làm xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khoảng cuối năm 2013 ông đã xây tường rào bao quanh phần đất nhận chuyển nhượng của ông B và bà H. Khi xây tường rào ông có báo cho ông B và bà H về việc ông sẽ xây tường rào, hai bên cùng thống nhất mốc giới. Ông B và bà H có biết về việc ông xây dựng tường rào quanh khu đất đã chuyển nhượng tuy nhiên ông B và bà H không có ý kiến gì về việc này. Từ đó cho đến nay gia đình ông sử dụng ổn định phần tường rào trên đất đã nhận chuyển nhượng, không xảy ra tranh chấp gì đối với việc nay. Tuy nhiên ông B và bà H vẫn chưa làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà V.

Đến khoảng tháng 10/2022, ông có đến nhà ông B và bà H yêu cầu về việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông gặp cả hai ông bà tại nhà riêng và cùng thống nhất. Do đó ông B, bà H đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CR 755284 ngày 01/11/2019 mang tên ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H cho ông để ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi nhờ UBND xã tiến hành làm thủ tục thì ông B và bà H lại không hợp tác nên ông

không làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà V được.

Nay ông và bà V yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2010 có hiệu lực. Buộc ông B và bà H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2010 để ông, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H trình bày:

Ông, bà có diện tích đất tại khu Q, xã T, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu khoảng năm 1994 - 1995. Đến năm 2019 ông B và bà H được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 755284 do UBND huyện cấp ngày 01/11/2019; diện tích đất là 575,7 m^2, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 05, khu 1, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ mang tên ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị H. Khoảng năm 2009 ông B và ông T có thỏa thuận với nhau về việc bán 8m phía cổng T trở xuống và phía giáp với đất nhà ông Trần Văn L cũng 8m, các cạnh dài hai bên chưa đo, giá bán là 27.000.000 đồng. Ông B đã nhận tiền, hai bên đã viết giấy viết tay cho nhau sau đó ông T giữ giấy viết tay này.

Đến khoảng năm 2015, ông T có xây tường rào, khi ông bà đi làm về có biết về việc này và nói với ông T là vì sao lại xây sang đất nhà ông B và bà H nhiều như thế. Sau đó hai bên cũng không có tranh chấp và ông B, bà H cũng không có ý kiến gì về việc này nữa.

Việc ký Giấy nhượng bán đất thổ cư ngày 06/6/2010 đúng là chữ ký của ông B và bà H. Cũng như biên bản B giao đất ghi ngày 08/10/2010 chỉ có ông B là đại diện gia đình ký nH theo ông, bà là thời điểm ký không phải là năm 2010 mà đến năm 2022 ông T có đem cho ông bà ký để làm thủ tục sang tên đối với thửa đất ông bà đã bán cho ông T bà V năm 2009. Lúc này ông T có xuống nhà ông B và bà H yêu cầu lấy GCNQSDĐ bản gốc thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng để mời địa chính về đo đất đã bán cho ông T thì ông bà có đưa GCNQSDĐ bản gốc cho ông T. Đến tháng 11/2022, bà H lên gặp ông T để lấy GCNQSDĐ bản gốc nH ông T không trả.

Nay ông T và bà V có yêu cầu ông B và bà H làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà V nH ông B và bà H chưa nhất trí việc ông T tự đi làm các thủ tục, ông B và bà H yêu cầu ông T phải xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc đã cấp cho nhà ông bà và đề nghị khi tiến hành đo vẽ để xác định ranh giới, diện tích đã bán phải có sự chứng kiến của gia đình ông bà.

Ngày 11/8/2023 Tòa án nhân dân huyện C tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất đang tranh chấp thì xác định: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 294,7m^2 thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Khu Q, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ, diện tích 575,7m^2 (trong đó: ONT: 400 m^2, CLN: 175,7 m^2) theo GCNQSDĐ số CR 755284 do UBND huyện C cấp ngày 01/11/2019 đứng tên ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H (Theo bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 11/8/2023), trên đất có các tài sản gồm: Xung quanh là tường rào xây gạch xỉ dài 73,7m được gia đình ông T xây dựng năm 2013, trên đất có một số cây cối lâm lộc của gia đình ông T.

Tại phiên tòa ông T trình bày thêm: Đối với phần diện tích đất tăng thêm 4,7m^2 đất cây lâu năm, ông T trình bày gia đình ông đã xây tường rào bao quanh, sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng cho đến nay nên ông đề nghị được sử dụng phần đất này và thanh toán giá trị đất cho ông B, bà H. Còn đối với giấy viết tay theo ông B, bà H trình bày thì ông T trình bày giữa hai bên chỉ lập, ký 01 giấy nhượng đất thổ cư như ông cung cấp cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện, chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 122, khoản 1 Điều 265, khoản 3 Điều 688, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2010 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị H với ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị V là có hiệu lực pháp luật.

Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng đối với diện tích 294,7m^2 (Trong đó có 200m^2 đất ở và 94,7m^2 đất trồng cây lâu năm) có chỉ giới, chiều dài các cạnh như sơ đồ bản vẽ hiện trạng thửa đất có trong hồ sơ vụ án. Trên đất có có các tài sản gồm: Xung quanh là tường rào xây gạch xỉ dài 73,7m, trên đất có một số cây cối lâm lộc.

Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị V có quyền liên hệ cơ quan có thẩm

quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

Ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị V liên đới có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H tổng số tiền 705.000đ (Bảy trăm linh năm nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.743.592đ (Hai triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm chín mươi hai đồng), xác nhận ông T đã nộp đủ số tiền trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H có nghĩa vụ nộp án phí số tiền 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, được thẩm tra tại phiên tòa hôm nay, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là tranh chấp phát sinh về Hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại khu Q, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Căn cứ điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn ông Hoàng Văn T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/6/2010 có hiệu lực pháp luật. Xét thấy:

Về hình thức Hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng được lập dưới hình thức văn bản, có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, có xác nhận của UBND xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ nên đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung hợp đồng: Vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị V diện tích 290m^2 thổ cư tại một phần thửa 59, tờ bản đồ số 05, khu Q, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ có chiều dài các cạnh thửa đất cụ thể: Phía Bắc: giáp đất ông Trần Văn L dài 15,2m; Phía Nam giáp đất ông Hoàng Văn T dài 8m và phía Tây giáp đất nhà ông Hoàng Văn T dài 22,3m; Phía Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Văn B và ông Trương Văn

H dài 27,8m với giá chuyển nhượng là 29.000.000đồng. Tuy nhiên ông B và bà H cho rằng ông, bà chỉ đồng ý chuyển nhượng 8m phía cổng T trở xuống và phía giáp với đất nhà ông Trần Văn L cũng 8m, còn các cạnh khác thì sẽ đo đạc sau cũng như việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có một văn bản viết bằng tay giữa ông T và ông B với giá chuyển nhượng 27.000.000đồng nH trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông B, bà H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của ông, bà. Lời trình bày của ông B, bà H không có cơ sở để chấp nhận. Trong khi đó giấy chuyển nhượng đất thổ cư do ông T cung cấp có đầy đủ chữ viết, chữ ký của ông B, bà H, giá chuyển nhượng được ông B, bà H thừa nhận là chữ viết, chữ ký đều của ông, bà.

Về việc thực hiện hợp đồng: Ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng và giao đất cho ông T, bà V. Ông T, bà V đã xây tường rào bao quanh vào năm 2013 đối với phần đất chuyển nhượng, trông cây cối lâm lộc trên đất, sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Với những nhận định trên, thấy rằng: Hợp đồng trên là do hai bên tự nguyện cam kết thỏa thuận, nội dung và hình thức đảm bảo quy định của pháp luật. Đã được hai bên thực hiện hợp đồng trên thực tế, do vậy Hợp đồng này có hiệu lực cần công nhận.

[3] Về diện tích đất: Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích đất 290m^2 đất thổ cư chưa xác định rõ đất ở có diện tích bao nhiêu, đất cây lâu năm có diện tích bao nhiêu. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 755284 do UBND huyện cấp ngày 01/11/2019; diện tích đất là 575,7 m^2 (trong đó: ONT: 400 m^2, CLN: 175,7 m^2). Do phần đất chuyển nhượng chiếm khoảng ½ tổng diện tích thửa đất trên nên xác định trong tổng số diện tích đất chuyển nhượng 290m^2 đất thổ cư thì có 200m^2 đất ở và 90m^2 đất trồng cây lâu năm là phù hợp. Tuy nhiên theo bản vẽ hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện C lập, khi đo đạc thực tế phần đất do ông Hoàng Văn T - bà Nguyễn Thị V quản lý, sử dụng có tổng diện tích là 294,7m^2 dư 4,7m^2 so với giấy nhượng bán đất thổ cư ngày 06/6/2010, xét thấy sau khi ký kết hợp đồng, hai bên đã tự nguyện giao nhận đất trên thực địa. Sau đó ông T xây tường rào bao quanh sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tại phiên tòa ông T có quan điểm tiếp tục sử dụng phần diện đất tăng thêm này và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích dư là đất cây lâu năm theo Hội đồng định giá (4,7m^2 x 150.000đồng/m^2/cây lâu năm) là 705.000đồng là phù hợp, cần được ghi nhận.

Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Tại phiên tòa ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên cần ghi nhận. Xác nhận ông T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, khoản 1 Điều 265, khoản 3 Điều 688, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2010 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị H với ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị V là có hiệu lực pháp luật.

Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng đối với diện tích 294,7m^2 (Trong đó có 200m^2 đất ở và 94,7m^2 đất trồng cây lâu năm) có chỉ giới, chiều dài các cạnh như sơ đồ bản vẽ hiện trạng thửa đất kèm theo. Trên đất có có các tài sản gồm: Xung quanh là tường rào xây gạch xỉ dài 73,7m, trên đất có một số cây cối lâm lộc.

Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị V có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

Ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị V liên đới có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H tổng số tiền 705.000đ (Bảy trăm linh năm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện ông Hoàng Văn T chịu toàn bộ số tiền 2.743.592đ (Hai triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm chín mươi hai đồng), xác nhận ông T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Bùi Thị H có nghĩa vụ chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo để yêu cầu xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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 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 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:
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS H.C;
- Các đương sự;
- L HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Việt D