

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THÁI BÌNH
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 06/2022/DS-ST
Ngày 30/3/2022
V/v: “Tranh chấp
Hợp đồng CNQSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thiện Lợi;
2. Bà Tô Thị Thanh Tâm.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Vũ Quốc Khánh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2021 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 05A/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Xuân Q, sinh năm 1960 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1964;

Đều cư trú: Thôn H, xã Đ, thành phố T1, tỉnh T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1 - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư T1, Đoàn luật sư tỉnh T1.

Địa chỉ: Số 240, đường T2, thành phố T1, tỉnh T1.

2. Bị đơn: Anh Trần Xuân A (Trần Văn A1), sinh năm 1979 và chị Bùi Thị T3, sinh năm 1982;

Đều cư trú: Thôn N, xã Đ1, thành phố T1, tỉnh T1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Tiến L, sinh năm 1946 và bà Dương Thị H2, sinh năm 1955;

Đều cư trú: Thôn N, xã Đ1, thành phố T1, tỉnh T1.

3.2. Ủy ban nhân dân xã Đ1, thành phố T1, tỉnh T1.

Địa chỉ: Xã Đ1, thành phố T1, tỉnh T1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thủy C - Chức vụ: Chủ tịch.

(Tại phiên tòa có mặt ông Q, bà T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, bà T, vắng mặt anh A, chị T3, ông L, bà H2 và UBND xã Đ1, thành phố T1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Hà Xuân Q, bà Phạm Thị T trình bày và có yêu cầu cụ thể như sau:*

Ngày 13/12/2009 ông Hà Xuân Q và bà Phạm Thị T và gia đình anh Trần Xuân A, chị Bùi Thị T3 có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Anh A, chị T3 chuyển nhượng cho ông Q, bà T 370m² đất, nguồn gốc diện tích đất là của ông Trần Tiến L và bà Dương Thị H2 là bố mẹ đẻ anh A cho vợ chồng anh A, chị T3 (trong đó: 200m² đất ở, còn lại là đất vườn) với giá là 760.000.000 đồng. Ngày 26/12/2009 gia đình ông L, anh A đã bàn giao thửa đất chuyển nhượng cho ông Q, bà T. Ngày 20/10/2010 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của chính quyền địa phương. Anh A, chị T3, bà H2 đều thừa nhận gia đình anh A đã nhận của ông Q, bà T tổng số tiền là 760.000.000 đồng.

Ngày 08/10/2018 gia đình ông L, anh A làm cam kết đã chuyển nhượng 370 m² đất theo hợp đồng đã ký ngày 20/10/2010 và yêu cầu ông Q, bà T đã trả thêm 75.000.000 đồng, ông Q, bà T đã trả thêm 75.000.000 đồng, nhưng kể từ đó đến nay, gia đình anh A không tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Q, bà T.

Nay ông Q, bà T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/10/2010 giữa vợ chồng ông Q, bà T với vợ chồng anh A, chị T3. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, ông Q, bà T chấp nhận theo hiện trạng, các loại đất gồm: 183,6m² đất ở; 61m² đất màu + lúa; 29,8m² đất vườn tạp; 21,6m² đất ao.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên diện tích đất chuyển nhượng là 370m² nhưng thực tế ông Q, bà T mới được sử dụng 315 m² đất trong đó có 19 m² là đất giao thông. Ông Q, bà T yêu cầu anh A, chị T3 thanh toán diện tích đất giao thông và diện tích đất còn thiếu tổng là 74m² bằng giá trị đất vườn là 296.000.000đồng. Tại phiên tòa ông Q, bà T rút yêu cầu giải quyết về diện tích đất giao thông là 19m² và yêu cầu anh A, chị T3 phải thanh toán cho ông Q, bà T giá trị diện tích đất còn thiếu 55m² là loại đất vườn, tương đương với giá 01m² đất là 4.000.000đồng, tổng số tiền là 220.000.000đồng.

** Bị đơn anh Trần Xuân A và chị Bùi Thị T3 trình bày:*

Năm 2001 vợ chồng anh A và chị T3 được bố mẹ để anh A cho 518m² đất, trong đó có 308m² là đất thổ cư. Năm 2005 vợ chồng anh A đã đứng tên diện tích đất được bố mẹ tách cho năm 2001.

Ngày 20/10/2010, vợ chồng anh A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hà Xuân Q cùng vợ là bà Phạm Thị T. Trong hợp đồng có thỏa thuận một số nội dung: Gia đình ông Trần Xuân A chuyển nhượng cho ông Q, bà Phạm Thị T diện tích đất là 370m² trong đó có 200m² đất thổ cư tại bản đồ đo hiện trạng năm 2005, tại số thửa 01 tờ bản đồ số 11, còn lại là đất vườn tạp, gia đình anh Anh đã nhận của ông Q và bà T với tổng số tiền 760.000.000 đồng. Ông Q và bà T đã nhận đất và sử dụng ổn định. Trong hợp đồng có chữ ký xác nhận của vợ chồng anh A. Ông Trần Tiến L đã ký vào giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2009.

Giữa gia đình anh Anh và gia đình ông Q không có tranh chấp gì, gia đình anh Anh nhất trí thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Q và bà T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì ông Q, bà T tự thực hiện theo quy định. Việc chuyển nhượng đất đã xong, gia đình anh Anh đã nhận đủ tiền và không có ý kiến gì.

Việc bàn giao đất cho vợ chồng ông Q có thôn, Ủy ban nhân dân xã Đ1, cán bộ địa chính và hai bên gia đình anh Anh và ông Q chứng kiến, tất cả đều nhất trí và không có ý kiến gì.

Nay ông Q yêu cầu anh A, chị T3 thanh toán giá trị 74m² đất còn thiếu là 296.000.000 đồng. Anh A, chị T3 không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Dương Thị H2 trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất của vợ chồng ông Trần Tiến L và bà Dương Thị H2 ở là do ông cha để lại. Năm 2001, ông L và bà H2 có tách đất cho vợ chồng con trai là Trần Xuân A và Bùi Thị T3, diện tích đất là 518m², trong đó có 308m² đất thổ cư. Năm 2005 trên trích lục bản đồ đã có tên anh A và chị T3 đứng tên diện tích đất 518m² nêu trên.

Ngày 20/10/2010 anh A và chị T3 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hà Xuân Q và bà Phạm Thị T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của vợ chồng anh A ông L, bà H2 nhất trí vì ông L, bà H2 đã tách đất cho vợ chồng anh A nên anh chị có toàn quyền sử dụng hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng chuyển nhượng đất trên, vợ chồng anh A đã chuyển nhượng cho ông Q, bà T 370m² đất, trong đó có 200m² đất thổ cư và 170m² đất vườn tạp, với số tiền 760.000.000 đồng. Việc ông Q, bà T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, gia đình bà H2 nhất trí.

Ông Trần Tiến L là thương binh bị tai biến đã hơn ba năm nay, hiện tại không nhận biết được nên bà H2 đại diện gia đình trình bày với Tòa án nội dung sự việc nêu trên.

** Đại diện UBND xã Đ1, thành phố T1 trình bày:*

- Tại thời điểm giao đất, cán bộ xã lúc đó đã nghỉ chế độ, không bàn giao với cán bộ xã hiện tại. Đại diện chính quyền không có văn bản chứng kiến việc hai bên bàn giao đất cho nhau.

- Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích đất hai bên giao nhận cho nhau, trong đó có 19m² nguồn gốc là đất giao thông (theo bản đồ 299, 241). Về phần diện tích này, UBND xã Đ1 có quan điểm: Hiện tại gia đình ông Q và bà T đang sử dụng phần diện tích này từ lúc anh A, chị T3 giao đất (năm 2010) đến nay nên chính quyền xã vẫn để cho gia đình ông Q và bà T tạm sử dụng đến khi Nhà nước thu hồi lại đất thì gia đình ông Q và bà T phải trả lại phần diện tích đất này và không được đền bù về giá trị đất và tài sản trên đất.

- Quan điểm của UBND xã Đ1 về việc giải quyết vụ án: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, tổng diện tích đất là 315m² trong đó gồm: 183,6m² đất ở; 61m² đất lúa; 29,8m² đất vườn; 21,6m² đất ao. Đề nghị Tòa án giao cho ông Q, bà T được sử dụng 100m² đất ở, chuyển diện tích 83,6m² đất ở thành đất vườn, tổng diện tích đất vườn là 83,6m² + 29,8m² = 113,4m². Các loại đất khác vẫn giữ nguyên hiện trạng.

- UBND xã Đ1 đã được tiếp cận tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ nên không đề nghị Tòa án mở lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày:* Nhất trí ý kiến của ông Q, bà T là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/10/2010 giữa ông Q, bà T với anh A, chị T3. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, ông Q, bà T chấp nhận các loại đất theo hiện trạng gồm: 183,6m² đất ở; 61m² đất màu + lúa; 29,8m² đất vườn tạp; 21,6m² đất ao.

Diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên là 370m² nhưng thực tế ông Q, bà T mới được sử dụng 315 m² đất trong đó có 19 m² là đất giao thông. Tại phiên tòa ông Q, bà T rút yêu cầu giải quyết về diện tích 19m² đất giao thông và yêu cầu anh A, chị T3 phải thanh toán cho ông Q, bà T diện tích đất còn thiếu 55m² là loại đất vườn, giá trị là 220.000.000đồng.

* *Qua xác minh, UBND xã Đ1, thành phố T1 cung cấp:*

- Theo tài liệu bản đồ 299 năm 1983, số thửa 158 tờ bản đồ số 7, mảnh 18, diện tích 615m², loại đất ở (T); số thửa 159, diện tích 194m², loại đất màu (ĐM). Cả hai thửa đất trên đều mang tên ông Trần Tiến L.

- Theo tài liệu bản đồ 241 năm 1997, số thửa 27, diện tích 220m², loại đất hai lúa, mang tên ông Trần Tiến L; thửa 28, diện tích 630m², loại đất ở mang tên ông Trần Tiến L và bà Dương Thị H2, sau đó tách cho ông Trần Văn A1 360m² (chỉ chỉnh lý trên Phiếu Trích thửa khu dân cư).

- Theo tài liệu bản đồ năm 2005, tờ số 11, thửa số 01, diện tích 553m², loại đất ở mang tên Trần Xuân A và Bùi Thị T3; thửa số 02, diện tích 648,1m², loại đất ở mang tên Trần Tiến L và Dương Thị H2.

- Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện nội dung: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2010 giữa ông Q, bà T và anh A, chị T3 diện tích đất chuyển nhượng là 370m². Sau khi tiến hành xem xét thẩm định, xác định hiện trạng thửa đất là 315m², giảm 55m² lý do đã thu hồi đất làm đường giao thông. Trong đó: Diện tích 183,6m² đất theo tài liệu bản đồ, sổ quy chủ 299 là loại đất ở, tài liệu bản đồ, sổ mục kê 241 là loại đất ở + vườn tạp, sổ thửa 28, tờ bản đồ số 10; Diện tích 61m² đất theo tài liệu bản đồ, sổ quy chủ 299 là đất màu + lúa; theo tài liệu bản đồ 241 là đất lúa, sổ thửa 27, tờ bản đồ số 10; Diện tích 19m² đất theo tài liệu bản đồ năm 1983 và theo bản đồ 241 năm 1997 tờ số 10 là đất giao thông (ngõ đi vào nhà ông Ân cũ); Diện tích đất 29,8m² theo tài liệu bản đồ 299, tờ bản đồ số 07, thuộc sổ thửa 154. Theo tài liệu bản đồ 241, tờ 10 thuộc sổ thửa 26 là đất vườn tạp mang tên ông Trần Tiến L. Diện tích đất 21,6m² theo tài liệu bản đồ 299, sổ thửa 154, tờ bản đồ số 7. Theo tài liệu bản đồ 241, sổ thửa 25, tờ 10 là đất ao mang tên ông Trần Tiến L

- Ông Trần Tiến L, sinh năm 1946, bà Dương Thị H2, sinh năm 1955, anh Trần Xuân A, sinh năm 1979, chị Bùi Thị T3, sinh năm 1982 đều có đăng ký hộ khẩu thường trú và chỗ ở tại thôn N, xã Đ1, thành phố T1.

- Anh Trần Xuân A và anh Trần Văn A1 là một người.

- Hiện tại ông Trần Tiến L bị ốm, sức khỏe yếu đi lại khó khăn, không nhận biết được.

** Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:*

Tổng diện tích đất: 315m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Bồng dài 31,32m. Phía Tây giáp đất ông Anh dài 31,75m. Phía Nam giáp đường giao thông dài 10,17m. Phía Bắc giáp đất ông Anh dài 10m.

Trên đất có xây 01 nhà lợp tôn, diện tích 315m².

** Biên bản định giá tài sản thể hiện:*

Giá trị 01m² đất ở là 20.000.000 đồng; giá trị 01m² đất vườn là 4.000.000 đồng; giá trị 01m² đất ao là 4.000.000 đồng; giá trị 01m² đất lúa là 45.000 đồng.

Nhà mái tôn diện tích 315m². Giá trị 2.000.000đồng/m².

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng:

1.1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã xác định đúng thẩm quyền và thụ lý vụ án; thực hiện đầy đủ các thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn chuẩn bị xét xử được thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự.

1.2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Về thành phần tham gia xét xử và việc tiến hành thủ tục tố tụng tại phiên tòa được thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật.

1.3. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền

và nghĩa vụ của mình. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông L, bà H2 đã chấp hành quy định của pháp luật nhưng chưa đầy đủ.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

2.1. Áp dụng các Điều 122, 124, 401, 402, 405 Bộ luật Dân sự năm 2005: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T với anh A, chị T3. Hợp đồng có hiệu lực đối với 183,6m² đất ở; 61m² đất màu + lúa; 29,8m² đất vườn tạp; 21,6m² đất ao, tại thửa số 26, tờ bản đồ số 11, bản đồ VLAP.

2.2. Áp dụng các Điều 127, 131, 135, 410, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005: Tuyên vô hiệu một phần đối với diện tích 19m² đất giao thông theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2021 đất giao thông thuộc quyền quản lý của UBND xã Đ1, thành phố T1.

Nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết diện tích 19m² đất giao thông, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán diện tích đất thiếu 55m² giá trị 220.000.000đồng. Xét thấy hai bên đều có lỗi, xác định lỗi là 50/50. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 110.000.000đồng.

2.4. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

1.1. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên ngày 20/10/2010, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp phát sinh trong vụ kiện này là Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú trên địa bàn thành phố T1 và cũng là nơi có tài sản tranh chấp nên thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

1.2. Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích của của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn là anh Trần Xuân A và chị Bùi Thị T3, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Tiến L và bà Dương Thị H2 lần thứ ba không có lý do. UBND xã Đ1 vắng mặt, có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo trình tự có mặt nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

1.3. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Q và gia đình anh Anh có diện tích 19m² đất giao thông. Tòa án xét thấy cần thiết đưa UBND xã Đ1, thành phố T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Q và bà T yêu cầu anh A, chị T3 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 20/10/2010.

Hội đồng xét xử thấy: Các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, nội dung và mục đích của Hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức và được ghi nhận cụ thể: Họ tên, địa chỉ của các bên, diện tích đất chuyển nhượng là 370m². Các chiều đo dài 37m rộng 10m, ghi rõ vị trí tứ cận thửa đất. Các bước thực hiện hợp đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng theo giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2009, nội dung thể hiện: Tổng số tiền gia đình anh Anh đã nhận 760.000.000 đồng. Hai bên viết giấy thỏa thuận, bên nhận chuyển nhượng trả trước 500.000.000 đồng, bên chuyển nhượng làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao thì bên nhận chuyển nhượng giao hết tiền. Các bên đều có đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Riêng diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện tại ông Trần Tiến L bị ốm, sức khỏe yếu, đi lại khó khăn, không nhận biết được, Tòa án không ghi được ý kiến của ông L, song tại Giấy cam đoan đề ngày 03/10/2018 có xác nhận của UBND xã Đ1, thành phố T1 thể hiện ý chí của ông L, bà H2, anh A và chị T3, có nội dung: ... Ông Q, bà T đồng ý cho gia đình ông L làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cả phần đất 370m² gia đình ông Q, bà T đã nhận chuyển nhượng) mang tên ông Trần Tiến L và bà Dương Thị H2. Sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L, bà H2, ông Anh, bà Tuyết thống nhất cam đoan chịu trách nhiệm hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng sang tên ông Q, bà T theo đúng quy định của pháp luật phần diện tích 370m². Theo biên bản chuyển quyền sử dụng đất ngày 26/10/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2010 với nội dung như sau: *(Nếu ông L, bà H2 được cấp 400m² ONT thì sẽ sang tên cho bà T, ông Q 100m² ONT, nếu ông L, bà H2 được cấp 360m² ONT thì sẽ sang tên cho bà T, ông Q 90m² ONT còn lại là đất vườn tạp)*. Gia đình ông L, bà H2, anh A và chị T3, ông Q, bà T đều đã ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ. Các bên cam kết nội dung trên nhưng bên gia đình ông L, bà H2 không thực hiện.

Theo quy định tại điểm b.3 mục 2.3 phần II Tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao ghi: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”*

Gia đình ông Q, bà T đã giao đủ tiền, ngày 26/12/2009 gia đình anh Anh đã giao đất, ông Q, bà T đã xây nhà trên diện tích đất được giao và không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất gia đình anh Anh giao cho ông Q, bà T 315m² (trong đó có 19m² đất giao thông) thiếu 55m² so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2010 giữa anh A, chị T3 với ông Q, bà T bị vô hiệu một phần đối với diện tích 19m² đất giao thông, diện tích đất này thuộc quyền quản lý của UBND xã Đ1, thành phố T1. Tại phiên nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết diện tích 19m² đất giao thông. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về diện tích 19m² đất giao thông và hậu quả của phần bị vô hiệu của Hợp đồng.

Đối với yêu cầu bị đơn phải thanh toán giá trị diện tích đất thiếu 55m² tương đương số tiền 220.000.000đồng thì thấy: Bị đơn trình bày đã giao đủ cho nguyên đơn 370m² đất nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tại Quyết định số 1217/QĐ-UB và Quyết định số 1218/QĐ-UB đều đề ngày 30/12/2005 của UBND thành phố T1 về việc thu hồi 44m² đất vườn và thu hồi 292m² đất ao giải phóng mặt bằng của hộ gia đình ông Trần Tiến L. Đến năm 2009, 2010 gia đình anh Anh chuyển nhượng đất cho ông Q, bà T thì diện tích đất thiếu 55m² là diện tích đất đã bị thu hồi.

Nguyên đơn trình bày đã biết việc đền bù giải phóng mặt bằng tại xã Đ1, thành phố T1 trước khi nhận chuyển nhượng đất nhưng khi nhận và sử dụng đất do bị đơn giao từ năm 2009 cho đến nay không có ý kiến gì, khi nhận đất không có biên bản giao nhận đất, không đo đạc, không biết cụ thể từng loại đất.

Thực tế thì nguyên đơn mới được sử dụng 315m² đất (trong đó có 19m² đất giao thông), so với hợp đồng đã ký giữa hai bên còn thiếu 55m². Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền tương đương giá trị 55m², tuy nhiên hai bên đều có lỗi, xác định nguyên đơn chịu 40% lỗi, bị đơn chịu 60% lỗi. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 220.000.000đồng x 60% = 132.000.000đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Q và bà T tự nguyện nộp chi phí tố tụng (đã nộp đủ).

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà T được Tòa án chấp nhận nên không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Q và bà T được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh A và chị T3 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều:

- Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điều 122, 124, 127, 131, 135, 401, 402, 405, 410, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điều 106 Luật đất đai năm 2003.
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Xuân Q và bà Phạm Thị T. Ông Hà Xuân Q và bà Phạm Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 296m², gồm: 183,6m² đất ở; 61m² đất lúa; 29,8m² đất vườn; 21,6m² đất ao, tại thửa số 26, tờ bản đồ số 11, bản đồ VLAP tại thôn N, xã Đ1, thành phố T1, tỉnh T1.

- Diện tích 183,6m² đất ở có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Bồng dài 25,01m, phía nam giáp đất giao thông dài 7,07m, phía tây giáp đất anh A dài 24,22m, phía bắc giáp đất anh A dài 7,88m.

- Diện tích 61m² đất lúa có tứ cận: Phía đông giáp đất ở dài 24,22m, phía nam giáp đất giao thông dài 2,95m, phía tây giáp đất anh A dài 24,09m, phía bắc giáp đất anh A dài 2,12m.

- Diện tích 29,8m² đất vườn có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Bồng dài 2,59m, phía nam giáp đất ao dài 10,10m, phía tây giáp đất anh A dài 3,37m, phía bắc giáp đất giao thông dài 10,03m.

- Diện tích 21,6m² đất ao có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Bồng dài 1,91m, phía nam giáp đường giao thông dài 10,17m, phía tây giáp đất anh A dài 2,37m, phía bắc giáp đất vườn dài 10,10m.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Hà Xuân Q và bà Phạm Thị T về việc yêu cầu anh Trần Xuân A và chị Bùi Thị T3 phải thanh toán giá trị 19m² đất giao thông bằng giá trị 19m² đất vườn tạp (Đình chỉ giải quyết đối với phần vô hiệu và đình chỉ giải quyết hậu quả của phần vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Diện tích 19m² đất giao thông có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Bồng dài 1,81m, phía nam giáp đất vườn dài 10,03m, phía tây giáp đất anh A dài 1,92m, phía bắc giáp đất anh A dài 2,95m + 7,07m giáp đất ở + đất lúa.

(Diện tích thửa đất có sơ đồ kèm theo Bản án).

Anh Trần Xuân A và chị Bùi Thị T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hà Xuân Q và bà Phạm Thị T 132.000.000đồng (*Một trăm ba mươi hai triệu đồng*).

Ông Hà Xuân Q và bà Phạm Thị T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hà Xuân Q và bà Phạm Thị T tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Anh Trần Xuân A và chị Bùi Thị T3 phải nộp 6.600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Hà Xuân Q và bà Phạm Thị T được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.500.000 đồng theo biên lai thu số 0000241 ngày 06/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

“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, 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”

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (30/3/2022). Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án ND tỉnh Thái Bình;
- VKSND thành phố Thái Bình;
- Chi cục THA thành phố Thái Bình;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Chu Thị Tuyết

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Chu Thị Tuyết