

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIAO THỦY
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 25/2024/DS-ST.

Ngày: 27 - 8 - 2024

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 GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Tuyên;

Bà Hoàng Thị Lan;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Thị Thủy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2024/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trịnh Thế T; địa chỉ: Xóm T, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Văn C, sinh năm 1953; địa chỉ: Xóm D, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

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

1. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm D, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

2. Bà Trần Thị P, sinh năm 1966; Xóm Thị T2, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

2. Chị Phạm Thị B, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm G, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

3. Anh Phạm Văn T3, sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm 4, xã Bình Hòa, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

4. Anh Phạm Văn T4, sinh năm 1987; địa chỉ: Số A H, T, thành phố N, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20-6- 2024, bản tự khai cùng các lời khai khác tại Tòa án, nguyên đơn ông Trịnh Thế T trình bày:

Ngày 08-12-2004, vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông 180 m² đất thửa số 23, tờ số 26 thuộc xóm D, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định, với số tiền là: 155.000.000 đồng (Thanh toán lần 1: 128.000.000 đồng; lần 2: 27.000.000 đồng). Vợ chồng ông C đã nhận đủ tiền và đưa vợ chồng ông ra xem vị trí mảnh đất đã được xây tường bao xung quanh, sau đó năm 2022 thì vợ chồng ông xây lại tường bao bằng gạch bi. Khi mua do vợ chồng ông chưa có nhu cầu sử dụng để ở, nên theo ý của ông C để sau này nếu có chuyển nhượng cho ai thì ông C sang tên luôn cho đỡ tốn tiền. Vợ chồng ông đã trả đủ luôn tiền mua đất cho vợ chồng ông C nhưng chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng. Đến năm 2013 thực hiện chủ trương dồn điền đổi thửa, xây dựng nông thôn mới đối với xóm D xã B mở rộng đường ra đồng đã tiến hành đập bỏ tường bao phía nam phần tiếp giáp với đường dong ra đồng và lấn vào đất ông C đã bán cho ông khoảng 2,5 m mặt đường. Khi đó ông có đến hỏi thì ông C nói đất đó đã bán cho anh rồi anh ra mà giữ lấy và anh quen biết nhiều thì tự đi mà làm lấy giấy chứng nhận có đáng gì đâu, sở dĩ ông C giữ không đưa cho ông. Từ đó đến nay năm nào ông cũng đến đề nghị ông C làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông nhưng ông C không thực hiện. Sau đó ông đã làm nhiều đơn đến UBND huyện G và UBND xã B đề nghị giải quyết yêu cầu ông C hoàn tất thủ tục sang tên mảnh đất trên cho ông, nhưng ông C chưa làm thủ tục. Đến ngày 09-4-2024 ông tiếp tục làm đơn đến UBND xã B đề nghị hòa giải việc mua bán đất giữa ông với ông Phạm Văn C. Đến ngày 26-4-2024 UBND xã B đã mời hai bên đến để tiến hành hòa giải. Sau Hội nghị hòa giải, UBND xã B tiến hành xem xét, chuẩn bị các văn bản để hoàn thiện hồ sơ, thì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi dòng chữ hộ gia đình. Do đó UBND xã yêu cầu tất cả các thành viên trong gia đình ông C phải cung cấp thẻ căn cước công dân và đồng ý ký tên vào hồ sơ. Nhưng riêng có một người con trai của ông C là Phạm Văn T3 hiện đang công tác tại Đoàn Biên phòng B1 không đồng ý không chấp nhận với lý do khi bán không được bố mẹ bàn bạc thống

nhất. Do anh T3 không đồng ý, ký tên nên không hoàn tất hồ sơ thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cho ông được. Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy công nhận việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Phạm Văn C đối với thửa số 23, tờ số 26, diện tích 130m² thuộc xóm D, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định.

Tại bản tự khai khai cũng như các lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B thống nhất trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp 130 m² đất tại vị trí thửa số 23, tờ số 26 thuộc xóm D, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định là do ông có công góp phần vào dự án tu sửa Nghĩa trang L xã B nên ông đã được nhà nước giao đất. Ngày 08-12-2004, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Trịnh Thế T và bà Trần Thị P, với số tiền là 155.000.000 đồng. Mặc dù trong giấy biên nhận bà T1 không ký nhưng vợ chồng ông bà đều thống nhất chuyển nhượng và đã nhận tiền, bàn giao đất cho vợ chồng ông C. Từ đó, ông T là người quản lý, sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông T có nhu cầu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì con trai ông là Phạm Văn Văn T3 không hợp tác trong việc làm hồ sơ. Các con của ông không liên quan và không có công sức tạo lập thửa đất này. Nay ông T có đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31-7-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn T3 trình bày: Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp hiện nay là của bà nội anh là bà Nguyễn Thị T5 (đã chết). Trước kia bà nội anh có 01 quán nhỏ để bán hàng, sau đó Nhà nước lấy ra để làm đường xã, khi đó không có tiền trả cho cụ và đã lấy mảnh đất hiện tại để bù cho cụ. Sau đó bố anh có nói để tên Giấy chứng nhận là con cả nên bà anh để tên Giấy chứng nhận là tên của bố anh. Như vậy thửa đất là của bà anh và tất cả các anh em con cháu đều thống nhất đứng tên bố anh. Còn việc bố anh giao dịch chuyển nhượng như nào anh không biết và không liên quan gì đến anh.

Tại bản tự khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án chị Phạm Thị B và anh Phạm Văn T4 đều thống nhất trình bày: Việc chuyển nhượng thửa số 23, tờ bản đồ số 26, diện tích 130 m² thuộc xóm D, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định giữa bố mẹ anh chị với ông bà T là đúng sự thật như ông T đã trình bày. Bố mẹ anh chị cũng đã nhận đủ tiền của ông bà T; đây là tài sản của bố mẹ anh chị, không liên quan gì đến các con. Ông T có đơn khởi kiện, anh chị nhất trí với phần khởi kiện của ông T.

Ủy ban nhân dân xã B cung cấp: Thửa đất của ông Phạm Văn C có nguồn gốc là do ông C có công góp phần vào dự án tu sửa Nghĩa trang L xã B nên nhà nước giao đất không thu tiền vào năm 1995. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là Phạm Thị C1 và đã được đính chính thành Phạm Văn C. Và giao cho vợ chồng ông C, không liên quan gì đến con cái của ông C. Đến năm 2004, vợ chồng ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, vợ chồng ông C đã bàn giao đất cho vợ chồng ông T

nhưng chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận. Hiện nay vợ chồng ông T đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất.

Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Thửa đất tranh chấp có vị trí như sau: phía Bắc giáp thổ ông S; phía Nam giáp nương; phía Tây giáp đường B; phía Đông giáp ruộng hai lúa; đất vẫn để trống, chưa có các công trình xây dựng; chỉ có xây tường bao bằng gạch cốp xung quanh thửa đất do vợ chồng ông T xây dựng. Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp: 819.000.000 đồng;

Ý kiến của Kiểm sát viên: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa cũng đã thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Thế T. Công nhận ông Trịnh Thế T và bà Trần Thị P có quyền sử dụng 130m² đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 26, xóm D, xã B, huyện G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M385002 ngày 04-5-1998 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 04-5-1998.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Trần Thị P, anh Phạm Văn T4, chị Phạm Thị B, anh Phạm Văn T3 đề nghị vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nguồn gốc đất: Thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 26, diện tích 130m² tại xóm D, xã B, huyện G mang tên hộ ông Nguyễn Văn C2. Thửa đất này là tài sản chung của ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-5-1998. Các con của ông C là anh Phạm Văn T4, Phạm Văn T3, Phạm Thị B không có liên quan gì và không có quyền trong việc định đoạt tài sản này.

[3] Ngày 08-12-2004, vợ chồng ông Phạm Văn C có xác lập giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 26, diện tích 130 m² tại xóm D, xã B, huyện G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M385002 ngày 04-5-1998. Mặc dù trong giấy biên nhận các bên không thể hiện cụ thể vị trí, tứ cận của phần diện tích chuyển nhượng, nhưng các bên đương sự đã bàn giao đất trên thực địa và trả đủ tiền chuyển nhượng.

[4] Về hiện trạng sử dụng đất tranh chấp: Qua khảo sát đo đạc thực tế nhận thấy: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 26, diện tích 130 m² tại xóm D, xã B, huyện G có vị trí như sau: phía Bắc giáp thổ ông S; phía Nam giáp nương; phía Tây giáp đường B; phía Đông giáp ruộng hai lúa đất vẫn để trống, có tường xây gạch cốp xung quanh; hiện đang do vợ chồng ông T quản lý.

[5] Việc chuyển nhượng giữa hai bên làm giấy biên nhận viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương nơi có đất là chưa phù hợp quy định của Bộ luật dân sự năm 1995; Luật đất đai năm 1993; hướng dẫn tại Nghị quyết 02 ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, đã nhận đất và quản lý, sử dụng đất liên tục, công khai nhiều năm (xây tường bao quanh thổ đất). Bà T1 mặc dù không ký nhưng bà T1 đã công nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T. Do vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Trịnh Thế T là người nộp tiền chi phí do đặc, xem xét thẩm định, định giá tài sản. Ông T đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết đối với khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí. Bị đơn là người cao tuổi có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 131, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 39 Luật Đất đai năm 1993; Điều 117, Điều 228; Điều 271; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Trịnh Thế T.

Công nhận giấy biên nhận ngày 08-12-2004 giữa ông Trịnh Thế T và ông Phạm Văn C có hiệu lực pháp luật.

Công nhận ông Trịnh Thế T và bà Trần Thị P có quyền sử dụng 130m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 26, xóm D, xã B, huyện G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M385002 ngày 04-5-1998 do Ủy ban nhân dân huyện C3 ngày 04-5-1998 mang tên hộ ông Phạm Văn C.

Đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật

2. Về án phí: Miễn án phí cho ông Phạm Văn C.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND huyện Giao Thủy;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

Trần Thị Thu Hiền

