

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NAM TRỰC
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 31/2024/DS-ST
Ngày 30-09-2024
V/v “ Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM TRỰC, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên: Ông Phạm Mạnh Cường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Nguyễn Văn Hình.

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

Kiểm sát sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu H-Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 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 13 tháng 09 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phạm Tiến D, sinh năm 1982(vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số F, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định;

Bị đơn: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1956(vắng mặt)

Và bà Đoàn Thị N, sinh năm 1956

Đều cư trú: Tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Đoàn Thị N1, sinh năm 1983(vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số F, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N1:

Anh Phạm Tiến D, sinh năm 1982(vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số F, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định;

- Chị Đoàn Thị N2, sinh năm 1982(vắng mặt)

Nơi cư trú: Số D Điện Biên, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định

- Anh Đoàn Văn M, sinh năm 1986(*vắng mặt*)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định

- Chị Đoàn Thị T1, sinh năm 1988(*vắng mặt*)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật của chị T1:

Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1956(*vắng mặt*)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định;

- Chị Đoàn Thị T2, sinh năm 1993(*vắng mặt*)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/11/2023 và quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Phạm Tiến D trình bày: Ngày 17/12/2021, giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông Đoàn Văn T đã thỏa thuận, thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng với diện tích 58m² nằm tại thửa đất số 52/9, tờ bản đồ số 22 tại tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định với giá là 70.000.000 đồng. Phần diện tích đất này có vị trí như sau: phía Nam giáp nhà bà B, phía Bắc giáp nhà cụ C, phía Tây giáp đường L, phía Đông giáp đất ông D1. Gia đình tôi đã giao toàn bộ tiền và nhận quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận. Tuy nhiên, hai bên chỉ viết giấy viết tay mà chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên nay anh đề nghị ông T, bà N3 ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất để chúng tôi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng ông T, bà N3 không ký. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông T, bà N3. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất ruộng với diện tích 58m² nằm tại thửa đất số 52/9, tờ bản đồ số 22 tại tổ dân phố số F, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh.

Ngày 05/01/2024, anh bổ sung yêu cầu khởi kiện liên quan đến ranh giới giữa phần đất ruộng mà anh đã mua của ông T và nhà ông Đoàn Văn H1. Anh đề nghị buộc ông Đoàn Văn H1 phải tháo dỡ bức tường, cột bê tông và lưới B40 mà ông H1 đã xây dựng lấn sang phần đất mà vợ chồng anh nhận chuyển nhượng.

Ngày 06/5/2024, anh làm đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến ranh giới giữa phần đất ruộng mà anh đã mua của ông T và nhà ông Đoàn Văn H1.

Tại phiên tòa, anh Phạm Tiến D vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/01/2024, bị đơn ông Đoàn Văn T trình bày như sau: Phần đất ruộng có diện tích 58 m² nằm tại thửa 52/9, tờ bản đồ số 22 UBND thị trấn N là đất chuyên mạ nằm tại Khu G, tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định. Phần đất này là đất ruộng tiêu chuẩn mà Nhà nước chia

cho gia đình ông từ năm 1993. Phần đất này đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đoàn Văn T. Phần đất ruộng này có vị trí như sau: Phía Bắc giáp đất ruộng nhà ông C1 thửa 52/10, phía Nam giáp đất nhà bà B, bà O thửa 52/8, phía Đông giáp đất bà T3, Phía Tây giáp đường đi của xóm. Gia đình ông đã sử dụng từ khi được chia cho đến khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh D, chị N1. Ngày 17/12/2021, vợ chồng ông và vợ chồng anh D, chị N1 đã lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, vợ chồng ông đã thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng có diện tích 58 m² nằm tại thửa 52/9, tờ bản đồ số 22 UBND thị trấn N là đất chuyên mạ nằm tại Khu G, tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định với giá 70 triệu đồng. Ông bà đã nhận đủ tiền và bàn giao diện tích đất nói trên cho anh D, chị N1. Tuy nhiên hai bên không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chỉ ký xác nhận nội dung với nhau. Tại thời điểm chia ruộng nhà ông có 7 nhân khẩu gồm: Đoàn Văn T, Đoàn Thị N là vợ ông và 5 con là Đoàn Thị N2 sinh năm 1982; nơi ở: Tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định ; Đoàn Văn M sinh năm 1986 nơi ở: Tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định ; Đoàn Thị T1 sinh năm 1988 hiện đang ở Tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định, Đoàn Thị T2 sinh năm 1993 hiện có HKTT: Tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định và Đoàn Thị N4, sinh năm 1996 hiện đang ở Ninh Bình. Quan điểm giải quyết vụ án của ông là: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng giữa vợ chồng ông và anh D, chị N1 đã xong, không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và anh D, chị N1; cho anh D, chị N1 được toàn quyền sử dụng phần diện tích đất đã chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, ông Đoàn Văn T vắng mặt.

Kết quả thu thập của Ủy ban nhân dân thị trấn N cho thấy: Hồ sơ địa chính lưu trữ tại UBND thị trấn N đối với thửa đất ruộng 52/9, tờ bản đồ số 22 gồm Phiếu thửa chia ruộng năm 1993 (Trong phiếu thửa địa chính số 52, tờ bản đồ số 22 chỉ ghi số thứ tự các hộ được giao đất, không thể hiện sơ đồ vị trí chi tiết từng hộ). UBND thị trấn đã tiến hành làm việc với ông Đoàn Văn T4 là tổ trưởng tổ dân phố 5 cho biết hiện tại tổ dân phố không có tài liệu địa chính liên quan đến sơ đồ vị trí chi tiết của từng hộ tại thửa 52, tờ bản đồ số 22. Về việc dồn điền đổi thửa, UBND thị trấn N không thực hiện dồn điền đổi thửa.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy: Phần đất đang tranh chấp nằm tại tổ dân phố số E, thị trấn N, huyện N, Nam Định. Phần đất này nằm tại địa danh Gọng Vó là đất chuyên mạ. Hiện tại thửa đất ruộng này đã đổ bê tông toàn bộ và không xác định được vị trí tứ cạnh của thửa đất.

Quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 129, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tiến D.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2021 giữa vợ chồng ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N viết giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Phạm Tiến D và chị Đoàn Thị N1. Xác định quyền sử dụng đất ruộng với diện tích 58m² nằm tại thửa đất số 52/9, tờ bản đồ số 22 tại tổ dân phố số F, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Phạm Tiến D và chị Đoàn Thị N2.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N.

+ Quyền kháng cáo: Anh Phạm Tiến D, chị Đoàn Thị N1, ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N, chị Đoàn Thị N2, anh Đoàn Văn M, chị Đoàn Thị T2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N, chị Đoàn Thị N2, anh Đoàn Văn M, chị Đoàn Thị T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Anh Phạm Tiến D vắng mặt nhưng đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất ruộng có tranh chấp: Phần đất ruộng nằm tại thửa 52/10, tờ bản đồ số 22 địa danh Gọng Vó trước đền C2 với diện tích là 58m² đất ruộng chuyên mạ nằm trong phần đất ruộng tiêu chuẩn của ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N, chị Đoàn Thị N2, anh Đoàn Văn M, chị Đoàn Thị T1, chị Đoàn Thị T2.

[3] Về yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 17/12/2021 giữa vợ chồng ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N viết giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Phạm Tiến D và chị Đoàn Thị N1 không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo đó ông T, bà N chuyển nhượng cho anh D, chị N1 phần diện tích đất ruộng nằm tại thửa 52/10, tờ bản đồ số 22 địa danh Gọng vó trước đền C2 với diện tích là 58m² đất ruộng chuyên mạ và giá trị chuyển nhượng là 70.000.000 đồng.

[3.2] Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 13/10/2023, giữa vợ chồng ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N viết “ Biên bản bàn giao đất” cho vợ chồng anh Phạm Tiến D và chị Đoàn Thị N1. Theo nội dung biên bản thì ông T, bà N đã nhận đủ số tiền theo như thỏa thuận và bàn giao đất cho vợ chồng anh D, chị N1. Theo nội dung biên bản thì phần đất ruộng này có vị trí như sau: phía Nam

giáp đất ruộng nhà bà B, phía Bắc giáp ruộng nhà cụ C, phía Tây giáp đường làng, phía Đông giáp đất ruộng ông D1.

[3.3] Về tính hợp pháp của hợp đồng: Các bên đương sự khi tiến hành giao kết hợp đồng là những người đủ năng lực pháp luật dân sự và trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Tuy các con của ông T là chị Đoàn Thị N2, anh Đoàn Văn M, chị Đoàn Thị T2 không tham gia việc chuyển nhượng nhưng phần diện tích đất ruộng mà ông T, bà N chuyển nhượng ít hơn so với phần diện tích ruộng mà ông bà được chia. Vì vậy, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đương sự không công chứng hoặc chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, các bên đương sự đã thực hiện quá 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự công nhận hiệu lực của hợp đồng. Vì vậy, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông T, bà N3.

[3.4] Từ những phân tích nêu trên, xác định quyền sử dụng đất ruộng với diện tích 58m² nằm tại thửa đất số 52/9, tờ bản đồ số 22 tại tổ dân phố số F, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Phạm Tiến D và chị Đoàn Thị N2.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Phạm Tiến D không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Do yêu cầu khởi kiện của chị anh D được chấp nhận nên vợ chồng ông T, bà N phải chịu án phí. Do ông bà là người cao tuổi nên miễn án phí cho ông T, bà N. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho anh D.

[6] Về quyền kháng cáo: Anh Phạm Tiến D, chị Đoàn Thị N1, ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N, chị Đoàn Thị N2, anh Đoàn Văn M, chị Đoàn Thị T2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 129, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tiến D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2021 giữa vợ chồng ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N viết giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Phạm Tiến D và chị Đoàn Thị N1. Xác định quyền sử dụng đất ruộng với diện tích 58m² nằm tại thửa đất số 52/9, tờ bản đồ số 22 tại tổ dân phố số F, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Phạm Tiến D và chị Đoàn Thị N2.

2. Các đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề cấp GCNQS ĐĐ cho phù hợp với quyết định của Tòa án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho anh Phạm Tiến D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà anh D đã nộp theo biên lai số 0004932 ngày 19/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N.

4. Quyền kháng cáo: Anh Phạm Tiến D, chị Đoàn Thị N1, ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N, chị Đoàn Thị N2, anh Đoàn Văn M, chị Đoàn Thị T2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, người phải thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Nam Trực;
- Chi cục THADS huyện Nam Trực;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Mạnh Cường