

Bản án số: 09/2025/DS-ST

Ngày 27 - 02 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thân Trọng Khôi

Các hội thẩm nhân dân: Ông: Đoàn Văn Cường

Bà: Ngô Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2025/QĐXXST-DS ngày 22/01/2025. Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST-DS ngày 13/02/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Quý tín dụng nhân dân A. Địa chỉ theo giấy phép kinh doanh: Trụ sở UBND, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Địa chỉ trụ sở hiện nay: Thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Nguyễn Mạnh H, Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1977. Nơi cư trú: Thôn H, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Văn T1. Sinh năm 1953 (nguyên là Giám đốc QTDND An Hà). Nơi cư trú: Thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1983 (vợ anh Hoàng Văn T). Nơi cư trú: Thôn H, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do bà Nguyễn Thị X, Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lạng Giang đại diện theo ủy quyền (Quyết

định uỷ quyền số 16286/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang). Địa chỉ: TDP T, thị trấn V, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn Quý tín dụng nhân dân A. Do ông Nguyễn Mạnh H, Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật trình bày:* Năm 2003, Quý tín dụng nhân dân A (Đại diện ông Hoàng Văn T1 nguyên là Giám đốc QTDND A) có mua một thửa đất tại địa chỉ thôn Đ, xã A của hộ ông Hoàng Văn T, để xây dựng trụ sở làm việc với diện tích 160m², thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng: Đất thổ cư. Khi mua có lập giấy chuyển nhượng đất ở viết tay đề ngày 05/01/2003, có xác nhận của UBND xã A, giá mua 5.600.000đ. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, ngày 28/8/2003 thửa đất trên, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: Y279030 mang tên hộ ông Hoàng Văn T. Ngày 10/9/2003 hai bên tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực tại UBND huyện Lạng Giang vào ngày 25/11/2003. Cũng trong năm 2003 anh T đã bàn giao thửa đất và Quý tín dụng nhân dân A đã tiến hành xây dựng trụ sở làm việc gồm một ngôi nhà làm việc một 01 tầng cấp 4 diện tích xây dựng khoảng 80m² và các công trình phụ trợ trên thửa đất. Đến năm 2008 Quý tín dụng nhân dân A tiếp tục coi nói xây dựng tầng 2 tổng diện tích sàn xây dựng trụ sở là 160m² và sử dụng ổn định không có tranh chấp gì từ đó đến nay.

Sau khi làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND huyện Lạng Giang ngày 25/11/2003. Quý Tín dụng nhân dân A đã gửi bộ hồ sơ đến Phòng tài nguyên môi trường huyện đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho trụ sở làm việc gồm cả Giấy chứng nhận QSDĐ đất gốc số Y279030. Tuy nhiên từ đó đến nay đã quá lâu, Quý tín dụng nhân dân A vẫn chưa nhận được kết quả nào hay giấy tờ gì liên quan đến nội dung trên và cũng không có thông tin phản hồi gì. Do trong quá trình hoạt động của đơn vị từ năm 2003 cho đến nay đã có nhiều sự biến động về nhân sự, cũng như di dời trụ sở nên hiện tại đơn vị không tìm thấy được giấy tờ việc giao nhận hồ sơ trên giữa Quý tín dụng nhân dân A và Phòng Tài nguyên môi trường huyện Lạng Giang vì thế Quý tín dụng nhân dân A vẫn chưa sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Vậy Quý tín dụng nhân dân A đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2003 giữa Quý tín dụng nhân dân A và ông Hoàng Văn T đối với thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDĐ/1788/QĐ.CT(H) ngày 28/8/2003 mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T, được UBND huyện Lạng Giang chứng thực số 210 Quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐGD ngày 25/11/2003 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật để Quý tín dụng nhân dân A liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

* *Bị đơn anh Hoàng Văn T trình bày:* Năm 2003, Quỹ tín dụng nhân dân A do ông Hoàng Văn T1, Giám Đốc đại diện có mua của gia đình anh thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDĐ/1788/QĐ.CT(H) ngày 28/8/2003 mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T để xây dựng trụ sở làm việc. Gia đình anh và Quỹ tín dụng nhân dân A đã thoả thuận và thống nhất với giá trị chuyển nhượng là 5.600.000đ. Đã thanh toán tiền và bàn giao đất cho nhau xong, có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 05/01/2003 có xác nhận của UBND xã A. Ngày 10/9/2023 hai bên đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện chứng thực tại UBND huyện Lạng Giang ngày 25/11/2003.

Tuy nhiên từ đó đến nay Quỹ tín dụng nhân dân A vẫn chưa sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Vậy nay anh đề nghị Toà án nhân dân huyện Lạng Giang công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2003 giữa Quỹ tín dụng nhân dân A và ông Hoàng Văn T đối với thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDĐ/1788/QĐ.CT(H) ngày 28/8/2003 mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T, được UBND huyện Lạng Giang chứng thực số 210 Quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐGD ngày 25/11/2003 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật để Quỹ tín dụng nhân dân A liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. *Ông Hoàng Văn T1 trình bày:* Năm 2003, Quỹ tín dụng nhân dân A do ông khi đó là Giám đốc đại diện, có mua một thửa đất tại địa chỉ thôn Đ, xã A của hộ ông Hoàng Văn T, để xây dựng trụ sở làm việc với diện tích 160m², thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng: Đất thổ cư. Khi mua có lập giấy chuyển nhượng đất ở viết tay đề ngày 05/01/2003, có xác nhận của UBND xã A, giá mua 5.600.000đ. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, ngày 28/8/2003 thửa đất trên, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: Y279030 mang tên hộ ông Hoàng Văn T. Ngày 10/9/2003 hai bên tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực tại UBND huyện Lạng Giang vào ngày 25/11/2003. Cũng trong năm 2003 anh T đã bàn giao thửa đất và Quỹ tín dụng nhân dân A đã tiến hành xây dựng trụ sở làm việc gồm một ngôi nhà làm việc 01 tầng cấp 4 diện tích xây dựng khoảng 80m² và các công trình phụ trợ trên thửa đất. Đến năm 2008 Quỹ tín dụng nhân dân A tiếp tục coi nói xây dựng tầng 2 tổng diện tích sàn xây dựng trụ sở là 160m² và sử dụng ổn định không có tranh chấp gì từ đó đến nay.

Sau khi làm thủ tục chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND huyện Lạng Giang ngày 25/11/2003. Quỹ Tín dụng nhân dân A đã gửi bộ hồ sơ đến phòng tài nguyên môi trường huyện đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho trụ sở làm việc gồm cả Giấy chứng nhận QSDĐ đất gốc số Y279030.

Năm 2009 ông được nghỉ hưu theo chế độ. Hiện nay theo ông được biết Quỹ tín dụng nhân dân A vẫn chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2003 giữa Quý tín dụng nhân dân A và ông Hoàng Văn T đối với thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDĐ/1788/QĐ.CT(H) ngày 28/8/2003 mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T, được UBND huyện Lạng Giang chứng thực số 210 Quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐGD ngày 25/11/2003 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật để Quý tín dụng nhân dân A liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

2. *Chị Nguyễn Thị N trình bày:* Chị là vợ anh Hoàng Văn T, chị xác nhận toàn bộ lời khai của anh T là đúng. Nay chị đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2003 giữa Quý tín dụng nhân dân A và anh Hoàng Văn T đối với thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDĐ/1788/QĐ.CT(H) ngày 28/8/2003 mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T, được UBND huyện Lạng Giang chứng thực số 210 Quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐGD ngày 25/11/2003 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật để Quý tín dụng nhân dân A liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

3. *Ủy ban nhân dân xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do bà Nguyễn Thị X, Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật trình bày:*

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 08:

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, Quyết định số 53/QĐ-UB ngày 05/4/1994 của UBND huyện Lạng Giang, Về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất xã A và Nghị quyết số 02/TNQ-HĐND ngày 05/5/2002 của HĐND xã A khóa 16, kỳ họp thứ 6. Ngày 05/5/2002, UBND xã ký ban hành Tờ trình số 01/TT-UB về việc xin giao đất ở cho nhân dân. Theo nội dung Tờ trình, UBND xã A đề nghị UBND huyện Lạng Giang và các ngành chức năng xét duyệt chuyển 6.951,0m² đất sang giao cho 45 hộ gia đình làm nhà ở với diện tích 4.550,0m² và 2.401,0m² đất làm đường đi, hành lang đường tại các khu vực: Đồi To, bà Khánh, Kép + Nguộn, Hôn Vàng, Mác và Chùa Đờ. Trong đó, khu bà Khánh (là khu đất có liên quan đến yêu cầu của Quý tín dụng nhân dân A), UBND xã đề nghị chuyển 496,0m² đất sang giao cho 03 hộ gia đình làm nhà ở với diện tích 400,0m² và 96,0m² đất làm đường đi, hành lang đường.

Căn cứ đề nghị của UBND xã A nêu trên, ngày 27/6/2002 Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang ký ban hành Quyết định số 545/QĐ/CT Về việc chuyển 6.951,0m² đất để sử dụng vào mục đích: Giao đất ở cho nhân dân diện tích 4.550m² (45 lô); làm hành lang giao thông, mương thoát nước và đường đi 2.401,0m². Đồng thời, phê duyệt phương án bồi thường đất, hoa màu trên đất khi Nhà nước thu hồi đất với tổng kinh phí bồi thường, GPMB là 32.993.135 đồng và phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất với tổng số tiền là 496.994.800 đồng. Sau khi nhận được Quyết định trên, UBND xã A đã tổ chức chi trả tiền bồi thường, GPMB cho những hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi đúng theo kinh phí được phê duyệt. Tổ chức hướng dẫn

những hộ gia đình, cá nhân được giao đất thiết lập hồ sơ xin giao đất, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật; trong đó có hộ ông Hoàng Văn T. Ngày 28/8/2003, Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang ký ban hành Quyết định số 1788/QĐ-CT(H) Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư cho các chủ sử dụng đất đủ điều kiện tại xã A, huyện Lạng Giang. Cùng ngày 28/8/2003, UBND huyện Lạng Giang đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00065/QSDĐ/1788/QĐ-CT(H) mang tên hộ ông Hoàng Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 08, diện tích 160m², mục đích sử dụng là T (đất ở).

Từ những diễn biến và căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 08, diện tích 160m², mục đích sử dụng đất ở là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/11/2024 và chồng ghép sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 08/11/2024 với tờ bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất có diện tích nhiều hơn so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận là 292,5m². Nguyên nhân là do:

+ Quỹ tín dụng nhân dân A đã sử dụng 64,0m² đất đã được UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho UBND xã A ngày 17/11/2014.

+ Quỹ tín dụng nhân dân A đã sử dụng 139,6m² đất làm hành lang, diện tích đường quy hoạch theo hồ sơ thiết kế được Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang phê duyệt tại Quyết định số 545/QĐ/CT ngày 27/6/2002.

+ Quỹ tín dụng nhân dân A đã sử dụng 88,9m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần diện tích thửa đất số 538, tờ bản đồ số 08 xã A đo đạc năm 1992 đã được Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang thu hồi tại Quyết định số 545/QĐ/CT ngày 27/6/2002.

UBND xã A không đề nghị Toà án giải quyết đối với diện tích đất mà Quỹ tín dụng nhân dân A sử dụng thừa ra so với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Mà để UBND xã A sẽ phối hợp cùng Quỹ tín dụng nhân dân A tự giải quyết theo quy định của Luật đất đai. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lạng Giang đại diện theo uỷ quyền trình bày: Về nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 08:

Thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 08, diện tích 160m² của hộ ông Hoàng Văn T quản lý và sử dụng có nguồn gốc là được UBND huyện giao đất. Sau khi nộp đủ tiền sử dụng đất, UBND xã A đã hướng dẫn hộ ông Hoàng Văn T kê khai cấp GCNQSD đất theo quy định. Ngày 28/8/2003, Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang ký ban hành Quyết định số 1788/QĐ-CT(H) Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 279030, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00065/QSDĐ/1788/QĐ-CT(H) mang tên hộ ông Hoàng Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 08, diện tích 160m², mục đích sử dụng là T (đất ở). Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn T là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 06/11/2024, Tòa án nhân dân huyện đã phối hợp cùng với các cơ quan chuyên môn của huyện, UBND xã A và các thành phần có liên quan tổ chức đo đạc, thẩm định hiện trạng sử dụng đất của thửa đất đang có tranh chấp. Theo kết quả đo đạc do Tòa án gửi kèm Công văn thì diện tích hiện trạng là 452,5m² (tăng 292,5m² so với GCNQSD đất được cấp):

Qua kiểm tra hiện trạng thì thửa đất do Quỹ tín dụng nhân dân A đang quản lý và sử dụng đã xây dựng tường bao xung quanh kiên cố, các cạnh giáp ranh với đất của Trụ sở UBND xã A và đường giao thông. Do vậy đối với phần diện tích tăng thêm 292,5m² so với GCNQSD đất được cấp và hướng xử lý đối với phần diện tích tăng thêm thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện yêu cầu UBND xã A làm rõ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay: Quỹ tín dụng nhân dân A, do ông Nguyễn Mạnh H, Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Anh Hoàng Văn T vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Hoàng Văn T1 vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Chị Nguyễn Thị N, Ủy ban nhân dân xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do bà Nguyễn Thị X, Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lạng Giang đại diện theo uỷ quyền đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết, các đương sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Quỹ tín dụng nhân dân A, do ông Nguyễn Mạnh H, Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật; anh Hoàng Văn T đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Hoàng Văn T1; chị Nguyễn Thị N; Ủy ban nhân dân xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do bà Nguyễn Thị X, Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật; Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lạng Giang đại diện theo uỷ quyền đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Hướng đề xuất: Đề nghị Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116, 129, 500, 501, 502. khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 3, 95, 99, 100, 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 26, 27, 134, 135, 136 Luật đất đai năm 2024. Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao. Điều 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân A. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2003 giữa bên chuyển nhượng là anh Hoàng Văn T với bên nhận chuyển nhượng là Quỹ tín dụng nhân dân A có hiệu lực pháp luật.

Thửa đất đã được chuyển nhượng theo hợp đồng là thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², mục đích sử dụng là T (đất ở), được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDĐ/1788/QĐ.CT(H) ngày 28/8/2003 mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T. Cụ thể các cạnh khuôn

viên thừa đất chuyển nhượng cho Quỹ tín dụng nhân dân A là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 11m, BC dài 14,5m, CD dài 11m, AD dài 14,5m, diện tích là 160m² (có sơ đồ kèm theo).

Quỹ tín dụng nhân dân A có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên (Cụ thể thửa đất chuyển nhượng cho Quỹ tín dụng nhân dân A là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 11m, BC dài 14,5m, CD dài 11m, AD dài 14,5m, diện tích là 160m² (có sơ đồ kèm theo). Ngoài ra còn đề nghị xử lý tiền chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, phạm vi khởi kiện, thẩm quyền giải quyết: Căn cứ đơn khởi kiện thì nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân A, khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hoàng Văn T; Nơi cư trú của anh T, nơi giao kết hợp đồng và địa chỉ thửa đất đều ở xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Như vậy xác định được đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phạm vi khởi kiện là đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Quỹ tín dụng nhân dân A, do ông Nguyễn Mạnh H, Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật; anh Hoàng Văn T đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Hoàng Văn T1; chị Nguyễn Thị N; Ủy ban nhân dân xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do bà Nguyễn Thị X, Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật; Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lạng Giang đại diện theo uỷ quyền đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Nên HĐXX căn cứ Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xuất phát từ quan hệ quen biết nên ngày 05/01/2003 anh Hoàng Văn T đã chuyển nhượng thửa đất thổ cư của gia đình mình cho Quỹ tín dụng nhân dân A, tại thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², mục đích sử dụng là đất ở, với giá tiền là 5.600.000đ. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, ngày 28/8/2003 thửa đất trên, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDD/1788/QĐ.CT(H) mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T. Ngày 10/9/2003 anh Hoàng Văn T và Quỹ tín dụng nhân dân A thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực tại UBND huyện Lạng Giang ngày 25/11/2003. Cũng

trong năm 2003 anh Thuyên đã bàn giao thửa đất và Quỹ tín dụng nhân dân A đã tiến hành xây dựng trụ sở làm việc gồm một ngôi nhà làm việc một 01 tầng cấp 4 diện tích xây dựng khoảng 80m² cùng các công trình phụ trợ trên thửa đất. Đến năm 2008 Quỹ tín dụng nhân dân A tiếp tục coi nới xây dựng tầng 2 tổng diện tích sàn xây dựng trụ sở là 160m² và sử dụng ổn định không có tranh chấp gì từ đó đến nay.

[2.1] Tại kết quả đo đạc ngày 06/11/2024 xác định diện tích đất ở mà gia đình anh T chuyên nhượng cho Quỹ tín dụng nhân dân A là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 11m, BC dài 14,5m, CD dài 11m, AD dài 14,5m diện tích là 160m², Quỹ tín dụng nhân dân A đã xây dựng trụ sở làm việc, cùng các công trình phụ trợ trên thửa đất và sử dụng ổn định không có tranh chấp gì từ năm 2003 đến nay.

[2.2] Nay Quỹ tín dụng nhân dân A đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2003, được chứng thực số 210 ngày 25/11/2003 tại UBND huyện Lạng Giang là đã có hiệu lực pháp luật. Phía anh T, chị N đều tự nguyện đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho Quỹ tín dụng nhân dân A, không có ý kiến thắc mắc gì.

[2.3] HĐXX xét thấy, căn cứ bản sao, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 10/9/2003 có chứng thực của UBND huyện Lạng Giang, do Quỹ tín dụng nhân dân A xuất trình (BL 11-15), lời khai nhận của anh T, chị N, cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xác định được, ngày 10/9/2003 gia đình anh T, chị N đã chuyển nhượng cho Quỹ tín dụng nhân dân A thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², mục đích sử dụng đất ở, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDĐ/1788/QĐ.CT(H) ngày 28/8/2003 mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T, Hợp đồng được UBND huyện Lạng Giang chứng thực số 210 Quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐGD ngày 25/11/2003. Cụ thể thửa đất chuyển nhượng là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 11m, BC dài 14,5m, CD dài 11m, AD dài 14,5m diện tích là 160m², theo sơ đồ đo đạc ngày 06/11/2024 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang. Việc thoả thuận giá chuyển nhượng, giao nhận tiền, bàn giao diện tích đất chuyển nhượng trên thực địa, giao kết Hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Các bên đã giao nhận đủ tiền và chuyển nhượng cho nhau xong, đã bàn giao diện tích đất thổ cư chuyển nhượng trên thực địa, Quỹ tín dụng nhân dân A đã nhận diện tích đất thổ cư chuyển nhượng và xây dựng trụ sở trên đất để làm việc từ năm 2003 đến nay. Việc này cả gia đình anh T, chị N đều biết, nhưng chưa làm được thủ tục sang tên sổ bìa đỏ. Nay phía anh T, chị N đều đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho Quỹ tín dụng nhân dân A. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

[3.1] Đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm anh T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thì thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn T nên đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, chưa có chữ ký của chị Nguyễn Thị N (vợ anh Hoàng Văn T) tham gia giao dịch, nhưng các bên đã giao nhận đủ tiền và chuyển nhượng cho nhau xong, đã bàn giao diện tích đất ở trên thực địa, Quỹ tín dụng nhân dân A đã nhận thửa đất chuyển nhượng và xây dựng trụ sở trên đất để làm việc từ năm 2003 đến nay.

[3.2] Nay Quỹ tín dụng nhân dân A đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2003 giữa Quỹ tín dụng nhân dân A với anh Hoàng Văn T có hiệu lực pháp luật là có căn cứ cần chấp nhận. Phù hợp Điều 116, Điều 129, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 26, 27, 134, 135, 136 Luật đất đai năm 2024. Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao.

[3.3] Từ những phân tích và nhận định trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân A. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2003 giữa bên chuyển nhượng là anh Hoàng Văn T với bên nhận chuyển nhượng là Quỹ tín dụng nhân dân A đối với thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDD/1788/QĐ.CT(H) ngày 28/8/2003 mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T, được UBND huyện Lạng Giang chứng thực số 210 Quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐGD ngày 25/11/2003 là đã có hiệu lực pháp luật. Thửa đất là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 11m, BC dài 14,5m, CD dài 11m, AD dài 14,5m, diện tích là 160m² (có sơ đồ kèm theo).

[4] Quỹ tín dụng nhân dân A có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở đã nhận chuyển nhượng nêu trên (Cụ thể thửa đất là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 11m, BC dài 14,5m, CD dài 11m, AD dài 14,5m, diện tích là 160m² có sơ đồ kèm theo).

[5] Tại kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/11/2024 và chồng ghép sơ đồ đo vẽ hiện trạng với bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được biết Quỹ tín dụng nhân dân A đang sử dụng thửa ra (292,5m²) so với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Hiện trạng khuôn viên diện tích đất do Quỹ tín dụng nhân dân A đang quản lý và sử dụng đã xây dựng tường bao xung quanh kiên cố, các cạnh giáp ranh với đất của Trụ sở UBND xã A và đường giao thông. UBND xã A không đề nghị Toà án giải quyết trong vụ án này. Mà UBND xã A và Quỹ tín dụng nhân dân A sẽ tự phối kết hợp để giải quyết đối với vấn đề đất thừa ra này theo quy định về việc quản lý đất đai tại địa phương. Nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết, nếu sau này xảy ra tranh chấp Toà án sẽ quyết bằng vụ án khác.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số: Quá trình giải quyết Quỹ tín dụng nhân dân A đã nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tiền chi phí định giá tài sản và tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số, tổng cộng là 22.000.000đ. Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, hội đồng định giá tài sản và đơn vị đo đạc đã chi phí hết. Nay Quỹ tín dụng nhân dân A xin chịu cả tiền chi phí tố tụng nêu trên, không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên anh T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Quỹ tín dụng nhân dân A không phải chịu án phí, hoàn trả Quỹ tín dụng nhân dân A tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 238, 235, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116, 129, 500, 501, 502. khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 3, 95, 99, 100, 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 26, 27, 134, 135, 136 Luật đất đai năm 2024. Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao. Điều 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân A. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2003 giữa bên chuyển nhượng là anh Hoàng Văn T với bên nhận chuyển nhượng là Quỹ tín dụng nhân dân A có hiệu lực pháp luật.

Thửa đất đã được chuyển nhượng theo hợp đồng là thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã A, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 160m², mục đích sử dụng là T (đất ở), được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Y 279030, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDD/1788/QĐ.CT(H) ngày 28/8/2003 mang tên người sử dụng là hộ ông Hoàng Văn T. Cụ thể các cạnh khuôn viên thửa đất chuyển nhượng cho Quỹ tín dụng nhân dân A là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 11m, BC dài 14,5m, CD dài 11m, AD dài 14,5m, diện tích là 160m² (có sơ đồ kèm theo).

Quỹ tín dụng nhân dân A có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên (Cụ thể thửa đất chuyển nhượng cho Quỹ tín dụng nhân dân A là hình tứ giác ABCD có các cạnh AB dài 11m, BC dài 14,5m, CD dài 11m, AD dài 14,5m, diện tích là 160m² có sơ đồ kèm theo).

2/ Về án phí: Anh Hoàng Văn T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Quỹ tín dụng nhân dân A 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003402 ngày 16/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lạng Giang;
- Chi cục THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP

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

(đã ký)

Thân Trọng Khôi