TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 81A/2018/DSST
Ngày: 12/12/2018
"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 CHÂU THÀNH-TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thế Trung

Các Hội thẩm Nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thùy Trang

2. Ông Đỗ Minh Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Bạch Nhạn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/11/2018 và ngày 12/12/2018 tại trụ sở Tòa án huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 198/2015/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2015 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2018/QĐXX-ST ngày 05/10/2018, giữa:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Đỗ Văn X – sinh năm 1956;

2. Bà Trần Thị A – sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: Tổ 8, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

- *Bị Đơn:* Ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1959

Địa chỉ: Tổ 8, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

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

1. Bà Lê Thị U – sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ 8, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

2. Anh Đỗ Văn Ph – sinh năm 1973

3. Đỗ Thị Đ – sinh năm 1980

4. Chị Đỗ Thị H – sinh năm 1982

5. Nguyễn Thị Trà M – sinh năm 1989

6. Nguyễn Văn Trường H – sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Tổ 8, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

7. Ủy ban nhân dân huyện C

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Th – Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn X và bà Trần Thị A, trình bày:

Vào năm 1996 vợ chồng ông X, bà A có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H một phần đất phía trên (đối diện nhà ông X), diện tích khoảng 1.166m^2 đất ở nông thôn và đất vườn, trong đó đất ở là 200 m^2, cây lâu năm 966m^2, thuộc hai thửa số 3163 và 1712, giá thỏa thuận là 75 chỉ vàng 24k. Việc thỏa thuận không có làm hợp đồng hay giấy tay gì. Hộ ông X chừa lại 106m^2 để cất nhà ở. Vợ chồng ông X đã nhận đầy đủ số vàng chuyển nhượng đất. Đến đầu năm 2004 vợ chồng ông X đưa giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Thanh H làm thủ tục chuyển nhượng, khi chuyển nhượng xong ông H không trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông X, vợ chồng ông X thấy lâu quá nên mới hỏi ông H để lấy lại giấy chứng nhận QSD đất, hỏi đến lần thứ ba ông H nói không trả, nên vợ chồng ông X mới làm đơn đến chính quyền giải quyết thì ông H mới giao lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông X. Khi nhận lại giấy chứng nhận QSD đất thì vợ chồng ông X có nhờ người quen xem lại thì phát hiện ông H đã tự ý chuyển nhượng thêm 28m^2 đất ở thửa số 3163, thửa này vợ chồng ông X không có bán cho ông H mà để cất nhà ở. Khi làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên ông H đã tự ý ký tên thay cho bên chuyển nhượng và giáp ranh tứ cận, vợ chồng ông X và các hộ lân cận không hề hay biết. Hiện ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 28 m^2 tại thửa số 3163, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khóm P, Thị Trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Lúc chuyển nhượng đất vợ chồng ông X có hứa cho ông H đi nhờ xuống bến sông, nhưng không có nói diện tích con đường là bao nhiêu mét vuông, nên vợ chồng ông X mới cho ông H bắt cầu bến và san lắp đất để đi, nhưng sau này xảy ra mâu thuẫn gia đình ông X mới rào lại không cho hộ ông H đi thì mới xảy ra tranh chấp.

Nay Ông Đỗ Văn X và bà Trần Thị Ayêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số 02904 QSDĐ/1155/QĐ-UB của UBND huyện Châu Thành cấp cho ông Nguyễn Thanh H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa đất số 3163, tờ bản đồ số 3, diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất 28m^2 (đo đạc thực tế là 23,2m^2), vị trí các mốc 1, 2, 3, 7, 1 (theo trích đo hiện trạng đất tranh chấp của Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận ngày 14/4/2017), phần đất tọa lạc tại Tổ 8,

Khóm P, Thị Trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu hộ ông Nguyễn Thanh H trả lại diện tích 23,2 m^2 nêu trên cho ông X, bà A được quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông, bà tự nguyện trả lại cho ông H phần tiền đất san lấp là 300.000đ, cây cầu bê tông ngang 5tất, dài 10m, dầy 8 phân số tiền là 2.000.000đ.

- *Bị đơn:* Nguyễn Thanh H trình bày:

Nguyên vào năm 1996 ông H có mua một thửa đất của ông Đỗ Văn X, thỏa thuận miệng mua hết thửa đất chỉ chừa cho ông X 78m^2 phần đất nhà ông X đang ở, với giá là 75 chỉ vàng 24k, sau khi trả vàng xong thì ông X giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, việc chuyển nhượng bên chuyển nhượng giao cho bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục và chịu thuế theo qui định. Năm 1997 ông H về cất nhà ở và canh tác phần đất trên cho đến nay. Lúc chuyển nhượng giao kèo bán toàn bộ miếng đất từ trên vườn đến xuống mé sống Xẻo Trầu- An Phú Thuận, chừa lại cho ông X phần đất một căn nhà tạm một phần dưới mé sông, khi nào Nhà nước làm lộ giải tỏa sẽ di dời. Đến năm 2004 ông H làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên theo qui định và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất tại các thửa 1711, 1712 và thửa 3163, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khóm P, Thị Trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Từ năm 2004 đến nay gia đình ông H sử dung phần đất trên, trong quá trình sử dụng ông có bồi đắp thêm phần mé sông, thuê xáng cạp và làm cầu bến bằng bê tông để bắt xuống sông Xẻo Trầu. Đến năm 2015 gia đình ông X tranh chấp mua lưới B40 và trụ đá rào ngang không cho gia đình ông H lên xuống, ông mới làm đơn gửi Tòa án giải quyết thì ông X tháo dỡ hàng rào lưới B40, nên ông rút đơn khởi kiện, thì gia đình ông X khởi kiện lại gia đình ông H cho rằng không có chuyển nhượng một phần đất ở mé sông mà ông đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 3163, diện tích 28m^2 (đo đạc thực tế là 23,2m^2).

Nay ông H không đồng ý trả lại cho ông Đỗ Văn X và bà Trần Thị A diện tích 28m^2 (đo đạc thực tế là 23,2 m^2) dưới mé sông tại thửa số 3163, tờ bản đồ số 3, do ông H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Vì ông X đã chuyển nhượng cho ông H phần đất này rồi. Tuy nhiên ông X có nhu cầu sử dụng phần đất trên, nên ông H tự nguyện cho ông X một phần thửa đất diện tích là 13,42m^2, phần còn lại gia đình ông H sử dụng làm lối đi xuống cầu bến mé sông ngang 1,5m chạy dài xuống mé sông là 6,52m, diện tích là 9,78m^2 tiếp giáp với thửa đất 1710 của ông Hồ Đắc Đ.

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

1. Anh Đỗ Văn Ph trình bày: Anh thống nhất theo lời trình bày của cha anh là ông X và mẹ là Trần Thị A là yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số 02904 QSDĐ/1155/QĐ-UB của UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Thanh H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa đất số 3163, tờ bản đồ số 3, diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất 28m^2 (đo đạc thực tế là 23,2m^2) , phần đất tọa lạc tại Tổ 8, Khóm P, thị trấn C, để trả lại cho gia đình anh được quyền sử dụng đất, vì lúc cha mẹ anh chuyển nhượng anh không biết và cũng

không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, tự ông H đi kê khai đăng ký QSD đất.

2. Bà Lê Thị U trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Thanh H là không đồng ý theo yêu cầu của ông Đỗ Văn X và bà Trần Thị A. Tuy nhiên ông X có nhu cầu sử dụng phần đất trên, nên ông H tự nguyện cho lại ông X một phần thửa đất trên với diện tích là 13,42m^2, phần còn lại gia đình ông H sử dụng lối đi xuống cầu bến mé sông ngang 1,5m chạy dài xuống mé sông là 6,52m, diện tích là 9,78m^2 tiếp giáp với thửa đất 1710 của ông Hồ Đắc Đ.

3. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đúng quy định pháp luật, các đương sự chấp hành tốt quy định tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là không chấp nhận yêu cầu khởi của ông Đỗ Văn X và Trần Thị A và chấp nhận sự tự nguyện của ông H cho lại một phần đất dưới sông diện tích 13,40m^2 thể hiện các mốc A, B, 3, 7, A thuộc một phần thửa, thửa số 3163 tờ bản đồ số 3 do hộ ông Nguyễn Thanh H đứng tên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện C đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Văn Th – Chủ tịch UBND huyện C, chị Đỗ Thị H, chị Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị Trà M và anh Nguyễn Văn Trường H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút đơn khởi kiện, Tòa án ra quyết định đình chỉ đối với nguyên đơn và giải quyết án phí, nhưng bị đơn có yêu cầu phản tố và không rút yêu cầu phản tố mà bị đơn khởi kiện lại nguyên đơn. Do đó, Tòa án Thay đổi địa vị tố tụng trong vụ án này nguyên đơn trở thành bị đơn và bị đơn trở thành nguyên đơn là phù hợp theo quy định pháp luật.

- Về Quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" Về nội dung vụ án Nguyên đơn Đỗ Văn Xn, Trần Thị A, bị đơn Nguyễn Thanh H, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

- Ông Xn yêu cầu ông H trả lại diện tích đất 28m^2 (đo đạc thực tế 23,2m^2) thuộc thửa 3163 tờ bản đồ số 3, với lý do gia đình ông X không có chuyển nhượng diện tích đất này cho ông H mà tự ông H đi làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này, ông X, anh Ph không biết chữ mà có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng,

nhưng có chữ ký của bà A, bà A không thừa nhận là chữ ký tên của bà A, tại phiên tòa ngày 30/10/2018 bà A yêu cầu giám định chữ ký, Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa và ghi lời khai bà A. Ngày 04/11/2018 Tòa án thông báo cho bà A có yêu cầu giám định chữ ký của bà A thì phải làm đơn yêu cầu, nếu không yêu cầu giám định cũng phải làm đơn không yêu cầu giám định chữ ký bà A, đến ngày 15/11/2018 bà A có đơn không yêu cầu giám định chữ ký, do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa.

[2] Qua xem xét nội dung vụ án trên, thì ngày 14/6/2004 vợ chồng ông X và hộ ông H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hộ ông X chuyển nhượng cho hộ ông H các thửa đất 3162, 1712 và diện tích 28m^2 thuộc một phần thửa 1711 của ông X. Để thực hiện hợp đồng này, ngày 10/6/2004 cán bộ địa chính thị trấn C có tiến hành đo đạc, có mặt các bên giáp ranh chứng kiến xác định ranh giới quyền sử dụng đất để tách diện tích chuyển nhượng 28m^2 cho ông H đứng tên. Ông H đã đi kê khai, đăng ký và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có diện tích 28m^2 thửa 3163 (tách ra từ thửa 1711 của ông X), đồng thời quá trình sử dụng phần diện tích 28m^2 này, ông H nhờ ông X thuê xáng san lấp mặt bằng làm lối đi xuống sông, ông H đưa ông X trả 300.000 đồng tiền thuê xáng, ông H làm cầu bến xuống sông bằng bê tông, ngang 5 tất, dài 10m, dầy 8 phân số tiền 3.000.000 đồng, Ông X biết và có tham gia kêu xáng cạp và làm tiếp cây cầu xuống sông.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông X với hộ ông H được ký kết năm 2004, hai bên đã giao nhận đất và nhận đủ 75 chỉ vàng 24k; bên nhận chuyển nhượng đi đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, đã có hiệu lực pháp luật. Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 28m^2, đồng thời yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 28m2 thửa 3163, nhưng ông X không có cung cấp được chứng cứ, chứng minh yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3163 và cũng không có cơ sở xem xét yêu cầu của ông X đòi lại diện tích 28m^2. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hộ ông Đỗ Văn X.

- Căn cứ Công văn số 1094/UBND-NNPTNT ngày 21/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện C, xác nhận việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H ngày 21/7/2004, diện tích 1.194m^2 gồm ba thửa đất số: 3162, 3163, 1712 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thị trấn C, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phát sinh tranh chấp nào, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất của hộ ông Đỗ Văn X, xác nhận số 924/UB ngày 23/6/2004

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh H giữ lại một phần thửa 3163 diện tích 9,78m^2 thể hiện các mốc 1, A, B, 2, 1 để làm lối đi xuống sông, ông H tự nguyện cho lại ông X diện tích 13,42m^2 thể hiện

các mốc A, B, 3, 7, A (theo sơ đồ đo đạc ngày 05/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) và không yêu cầu ông X trả giá trị quyền sử dụng đất.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm**:** Ông Đỗ Văn X được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 10539 ngày 10/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

[4] Về chi phí: đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 2.725.000 đồng (trong đó chi phí đo đạc 2.125.000 đồng, chi phí định giá 600.000 đồng) số tiền này ông X phải chịu, ông X đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 95, 167 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn X và bà Trần Thị A.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh H cho lại ông Đỗ Văn X và bà Trần Thị A được quyền sử dụng diện tích 13,40m^2 (theo các mốc A, B, 3, 7, A theo sơ đồ đo đạc ngày 05/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa 3163 do ông Nguyễn Thanh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện C cấp ngày 21/7/2004.

Ông Nguyễn Thanh H và ông Đỗ Văn X có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký điều chỉnh lại diện tích đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Văn X được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 10539 ngày 10/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

4. Về chi phí: đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Tổng số tiền là 2.192.000đồng ông Đỗ Văn X đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

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, 7b và Điều 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án, quyết định của Tòa án lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh (1);
- Viện kiểm sát ND. H Châu Thành (1);
- Chi cục Thi hành án DS. H Châu Thành (1);
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án dân sự (1);
- Lưu Văn Thư (1)

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

(Đã ký)

Trương Thế Trung