| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN ĐH**<br>**TỈNH BẠC LIÊU**<br>Bản án số: 28/2019/DS-ST<br>Ngày: 24 -7-2019<br>V/v "Tranh chấphợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụngđất". | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐH, TỈNH BẠC LIÊU**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đỗ Ngọc Diễm
*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Nguyễn Minh Hoàng
2. Bà Phạm Thị Nhâm

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Đỗ Thị An, Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐH.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên toà:*Ông Trần Trung Kiên-Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2019/QĐXX-ST ngày19 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Lê Văn M, sinh năm 1961 (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp AD, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

*2. Bịđơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1962 (Vắng mặt)
Bà Nguyễn Kiều T (Nguyễn Thi T), sinh năm 1962 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp AD, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ủy ban nhân dân huyện ĐH (Vắng mặt)
Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Minh T2- Chủ tịchỦy ban nhân dân huyện ĐH.
- Ủy ban nhân dân xã AT (Vắng mặt)
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trà Vĩnh Th - Chủ tịchỦy ban nhân dân xã AT.
- Bà Lê Thị S2 (X), sinh năm 1976 (Vắng mặt)
- Anh Lê Tuấn K, sinh năm 2000 (Vắng mặt)
- Chị Lê Mộng M, sinh năm 1995 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp AD, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn M trình bày: Vào ngày 24/9/2013 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn S và bà Nguyễn Kiều T. Trước khi lập văn bản chuyển nhượng thì hai bên có nhờ địa chính xã AT đo đạc cụ thể vị trí tứ cận và diện tích phần đất chuyển nhượng. Sau khi đo đạc xong, hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng với tổng diện tích 22.870m$^2$ trong đó có 2.600m$^2$ đất biền. Diện tíchđất chuyển nhượng thuộc thửa 0064, tờ bản đồ số 08 do ông Lê Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 793.000.000 đồng. Ngay sau khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng và có chữ lý xác nhận của chính quyền địa phương thì vợ chồng ông đã giao đủ số tiền như đã thỏa thuận và nhận đất để sử dụng. Vợ chồng ông S và bà T có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông quản lý, tuy nhiên một thời gian sau ông S và bà T yêu cầu vợ chồng ông trả thêm 30.000.000 đồng thì mới đồng ý ký tên vào thủ tục để sang tên cho vợ chồng ông. Vì yêu cầu của ông S và bà T không có căn cứ nên vợ chồng ông không đồng ý, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Sự và bà Tơ để vợ chồng ông có thể làm thủ tục kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Lê Văn S và bà Nguyễn Kiều T thống nhất trình bày: Ông bà thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M và bà S. Thực tế, các bên đã thực hiện hợp đồng (đã nhận đủ tiền và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng) từ nhiều năm nay. Tuy nhiên, gần đây vợ chồng ông phát hiện phần đất biền còn thừa so với diện tích đất đã chuyển nhượng nên yêu cầu ông M và bà S trả thêm tiền đối với diện tích đất còn thừa là 30.000.000 đồng thì ông bà mới đồng ý tiến hành thủ tục chuyển tên cho ông M và bà S. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu nào khác.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện ĐH trình bày: Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn S là đúng theo quy định của pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã AT trình bày: Ông Lê Văn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 0064 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp AD, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu. Bên cạnh đó, ông S có sử dụng luôn phần đất biền ven sông, gắn liền phầnđất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù đối với phần đất biền ven sông ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng trước thời điểm chuyển nhượng thì ông S vẫn đủ điều kiện kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi ông S chuyển nhượng cho ông M thì ông M và bà X sử dụng ổn định đến nay. Do đó, ông M và bà X đủ điều kiện kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến và đề nghị:

*Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

*Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án*: Nguyên đơn; người có nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng các Điều 689; Điều 697; Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Luật thi hành án; khoản 1 Điều 13; khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Kiều T với ông Lê Văn M và bà Lê Thị S2 theo diện tích đo đạc thực tế là 20.354,6m$^2$ tại thửa 0064, tờ bản đồ số 08 và phần đất biển 2.483,9m$^2$. Đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất 20.354,6m$^2$ tại thửa 0064, tờ bản đồ số 08 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn S theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị S2. Ông Lê Văn M và bà Lê Thị S2 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất biển theo hiện trạng sử dụng được đo đạc thực tế là 2.483,9m$^2$. Buộc ông S và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]Ông Lê Văn M khởi kiện yêu cầu công nhận hợpđồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Lê Văn S và bà Nguyễn Kiều T. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Kiều T với ông Lê Văn M, bà Lê Thị S2 (Xây) là có xảy ra trên thực tế. Các đương sự thống nhất toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng và thừa nhận đã thực hiện hợpđồng, chỉ chưa tiến hành thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bên nhận chuyển nhượng. Về hình thức hợp đồng mặc dù chưa tiến hành giao dịch theo mẫu nhưng có lập thành văn bản và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã AT nên phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

[3]Về nội dung hợp đồng có thể hiện đầy đủ các thông tin về diện tích đất chuyển nhượng, phù hợp quy định tại Điều 697, 698 Bộ luật dân sự 2005. Bên chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ giao đất và giấy tờ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng cũng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Do vậy, các bên đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự 2005.

[4] Xét lời trình bày của ông Lê Văn S và bà Nguyễn Kiều T cho rằng chỉ chuyển nhượng đúng diện tích đất như trong hợp đồng, không đồng ý chuyển nhượng phần đất biền còn thừa. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/9/2013 thì ông S và bà T chuyển nhượng cho ông M và bà S (X) diện tích đất biền 2.600m$^2$. Tuy nhiên, căn cứ biên bản đo đạc thực tế thì ông M và bà X chỉ sử dụng diện tích đất 20.354,6m$^2$ tại thửa 0064 tờ bản đồ số 08 và phần đất biền 2.483,9m$^2$. Do đó, ông S và bà T cho rằng ông M và bà S sử dụng phần đất biền nhiều hơn phần đất đã nhận chuyển nhượng là không có căn cứ. Ông S và bà T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng lại không đồng ý đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cần thiết để bên nhận chuyển nhượng kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S và bà T là đúng theo quy định của pháp luật nên Tòa án không thể tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn S được. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, và T với ông M và bà S là đúng quy định của pháp luật nên được công nhận. Tại phiên tòa ông Lê Văn M chỉ yêu cầu công nhận đúng diện tích đất đã đo đạc thực tế theo biên bản đo đạc ngày 10/4/2019. Hội đồng xét xử công nhận diện tíchđất 20.354,6m$^2$ tại thửa 0064 tờ bản đồ số 08 và diện tích đất biền 2.483,9m$^2$ tọa lạc tại ấp AD, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị S2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện ĐH điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thực tế cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị S2. Đồng thời, ông M và bà X cóquyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất biền đang sử dụng (Theo biên bản trích đo ngày 10/4/2019).

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, đã nộp 1.310.000 đồng và chi hết nên không hoàn lại.

[6] Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí: Buộc ông Lê Văn S và bà Nguyễn Kiều T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Ông Lê Văn M không phải nộp án phí.

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 689; Điều 697; Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Luật thi hành án; khoản 1 Điều 13; khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Kiều T (Nguyễn Thị T) với ông Lê Văn M và bà Lê Thị S2 (Lê Thị X).

2. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 20.354,6m$^2$ tại thửa 0064 tờ bản đồ số 08 và phần đất biển 2.483,9m$^2$ tọa lạc tại ấp AD, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị S2.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện ĐH điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị S2 đối với diện tích đất 20.354,6m$^2$ tại thửa 0064 tờ bản đồ số 08.Ông M và bà X được quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất biển 2.483,9m$^2$ *(Theo biên bản trích đo ngày 10/4/2019).*

4. Về chi phí thẩmđịnh, định giá và lệ phí tríchđo địa chính: ông Lê Văn M tự nguyện nộp 1.310.000 đồng đã chi hết không hoàn lại.

5. Về án phí: Ông Lê Văn S và bà Nguyễn Kiều T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Ông Lê Văn M không phải nộpán phí, ông M đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0011856 ngày 20/12/2018 được hoàn lạitại Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐH.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.*

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***
- Đương sự**;**
- VKSND huyện ĐH;
- Cơ quan THA huyện ĐH;
- Lưu: HS; VT-TA.

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

**Đỗ Ngọc Diễm**