TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOÀI ÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH
Bản án số: 142 /2023/DS-ST
Ngày 28-11 -2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ÂN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Thanh T.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Xuân Q;
2. Bà Nguyễn Thị Bích H.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Đinh Thị Y H1 – Thư ký Toà án nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định tham gia phiên toà: Ông Trần Đức V – Kiểm sát viên

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2022/TLST - DS, ngày 06 tháng 01 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ" theo Q1 định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2023/QĐXXST-ST, ngày 02 tháng 11 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Võ Thị L, sinh năm 1966;
Địa chỉ: Đ, Â, Hoài Ân, B.
Bị đơn: Lê Phước T1, sinh năm 1933;
Địa chỉ: H, Â, H, Bình Định. Ông T1 vắng mặt lần thứ 2.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Lê Thị L1 (Lào), sinh năm 1948;
- Lê Thị K, sinh năm 1983;
- Lê Phước H2, sinh năm 1985
  Địa chỉ: H, Â, H, Bình Định.

Ông T1 vắng mặt lần thứ 2; ông H2 có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại tòa án, nguyên đơn bà Võ Thị L trình bày: Năm 1999, vợ chồng ông Lê Phước T1 và bà Lê Thị L1 (tên thường gọi là bà L2) có chuyển nhượng cho vợ chồng bà một thửa đất vườn; ngày 05/5/1999 hai bên có lập hợp đồng viết tay, nhưng do lúc đó chồng bà là ông Trần Trọng D (ông D đã chết) viết nhầm thửa đất chuyển nhượng có số hiệu 1127, là thửa đất ở của ông T1, nhưng thực tế hai bên chuyển nhượng không phải thửa đất đó, mà là thửa đất số hiệu 1044 tờ bản đồ số 01, là đất trồng cây hàng năm ở nơi khác; bà đã giao đủ cho ông T1 07 chỉ vàng, ông T1 giao thửa đất đó cho bà sử dụng. Trong quá trình bà sử dụng thửa đất thì hai bên không xảy ra tranh chấp gì; thời gian sau đó, bà yêu cầu vợ chồng ông T1 đến cơ quan chức năng làm thủ tục để sang tên thửa đất, nhưng vợ chồng ông T1 nói rằng thửa đất đã chuyển nhượng thì bà cứ sử dụng, chứ vợ chồng không đi, nên đến nay vẫn chưa làm được thủ tục sang tên cho bà. Nay bà yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông T1, bà L1 với bà, để bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại biên bản lời khai và hoà giải, bị đơn ông Lê Phước T1 trình bày: Năm 1999, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Võ Thị L 01 thửa đất vườn, nhưng do trong hợp đồng ghi nhầm thửa đất số hiệu 1127, là đất ở và đất vườn của ông đang sử dụng; giá hai bên thoả thuận là 05 chỉ vàng, nhưng trong hợp đồng ghi là 07 chỉ. Ông đã giao thửa đất đã chuyển nhượng cho bà L sử dụng; đến nay vợ chồng ông cũng không có tranh chấp hay khiếu nại gì đối với việc bà L sử dụng đất, gia đình ông xác định thửa đất đó đã chuyển nhượng cho bà L. Nay vợ chồng ông già yếu, không đi lại được, nên bà L tự đi làm thủ tục chứ vợ chồng ông không có ý kiến gì.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị L1 trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T1. Bà thống nhất thửa đất số hiệu 1044 đã chuyển nhượng cho bà L, nay bà L có quyền làm thủ tục sang tên, bà không có ý kiến gì.
- Bà Lê Thị K và ông Lê Phước H2 trình bày: Thống nhất như trình bày của cha mẹ là ông T1 và bà L1; nhưng hai bên thoã thuận chuyển nhượng thửa đất số hiệu 1044 chứ không phải thửa số 1127, giá là 05 chỉ vàng, trong hợp đồng ghi giá 07 chỉ vàng là để sau này gia đình chuộc lại thì trả cho bà L 07 chỉ; thời hạn chuyển nhượng cho bà L là hết thời hạn giao quyền là năm 2046. Nên nay bà L yêu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì chị em bà không đồng ý, khi nào đến hạn thì bà L trả lại đất.

Đại diện VKSND huyện Hoài Ân tham gia phiên tòa: Trong quá trình thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa, thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, đúng tư cách người tham gia tố tụng; tiến hành thu thập chứng cứ; tổ chức phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng qui định, nhưng thời gian chuẩn bị xét xử còn vi phạm. Tại phiên tòa HĐXX thực hiện việc xét xử công khai, đảm bảo quyền tranh tụng của các bên. Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển QSDĐ ký kết ngày 05/5/1999 giữa vợ chồng ông Lê Phước T1, bà Lê Thị L1 chuyển nhượng QSDĐ cho bà Võ Thị L thửa đất số hiệu 1044 tờ bản đồ số 01 diện tích 640m^{2,} tại thôn H, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định; bà L có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký QSDĐ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ, đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định vụ án như sau:

[1] Về tố tụng: Năm 1999, vợ chồng ông Lê Phước T1 và bà Lê Thị L1 (bà L2) có chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng bà Võ Thị L thửa đất số hiệu 1044 tờ bản đồ số 7, diện tích 640m^2 (đất trồng cây hàng năm), nhưng vợ chồng ông T1, bà L1 không đến cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển nhượng; nay bà L khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển QSDĐ. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bị đơn ông Lê Phước T1 có hộ khẩu thường trú tại xã Â, huyện H, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật TTDS 2015. Bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2, nên HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật TTDS 2015.

[2] Xét hợp đồng chuyển QSDĐ giữa vợ chồng ông T1 với bà L: Năm 1997, UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông Lê Phước T1 và bà Lê Thị L1 nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số hiệu 1044 tờ bản đồ số 7, diện tích 640m^2, (đất trồng cây hàng năm); do đó vợ chồng ông T1, bà L1 là người được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số hiệu 1044, nên được thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Năm 1999, vợ chồng ông T1, bà L1 thống nhất chuyển nhượng thửa đất 1044 cho vợ chồng bà L; trên thửa đất có 02 cây dừa, 01 cây mít; ngày 05/5/1999 hai bên có lập hợp đồng viết tay, nhưng trong hợp đồng viết nhầm là chuyển nhượng thửa đất số hiệu 1127 (thửa đất ở của ông T1), giá chuyển nhượng thoả thuận là 07 chỉ vàng. Sau khi bà L giao vàng cho ông T1, thì ông T1 giao thửa đất số hiệu 1044 cho bà L sử dụng; tuy hai bên chưa làm thủ tục chuyển QSDĐ, nhưng trên thực tế thì hai bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất số hiệu 1044 kể từ tháng 5/1999. Thời gian sau đó, bà L yêu cầu vợ chồng ông T1 đến chính quyền địa phương và cơ quan chức năng làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nhưng vợ chồng ông T1 không đến, nên việc chuyển nhượng không thực hiện được; bà L vẫn sử dụng thửa đất, gia đình ông T1 không có ý kiến gì. Tuy đến nay các bên chưa thực hiện việc đăng ký QSDĐ theo quy định của Luật đất đai, nhưng trên thực tế thì hợp đồng đã được thực hiện, không xảy ra tranh chấp. Do đó cần công nhận hợp đồng chuyển QSDĐ giữa vợ chồng ông T1, bà L1 với vợ chồng bà L là đúng quy định của pháp luật.

[3] Đối với thửa đất chuyển nhượng: Năm 1999, hai bên viết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 1127 tờ bản đồ số 01, diện tích 1080m^2. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều thừa nhận viết nhầm thửa đất, trên thực tế thì thoả thuận chuyển nhượng không phải thửa số 1127 mà là thửa đất khác, hai bên không biết số hiệu thửa đất. Ngày 27/10/2023, toà án cùng chính quyền địa phương và cơ quan chuyên môn đến xem xét thẩm định tại chỗ; hai bên có đến thửa đất bà L nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 1999; qua đối chiếu với bản đồ và sổ địa chính,

thì thửa đất bà L sử dụng có số hiệu 1044, tờ bản đồ số 7, diện tích 640m^2 tại thôn H, xã Â, huyện H, là đất trồng cây hàng năm; bà L và đại diện gia đình ông T1 đều thừa nhận thửa đất số hiệu 1044 là thửa được hai bên thống nhất chuyển nhượng, hiện nay vẫn còn thể hiện trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông T1 và trong sổ địa chính, là đất được giao QSD cho ông T1. Do vậy, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông T1, bà L1 với vợ chồng bà Võ Thị L, đối với thửa đất số hiệu 1044, bà L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục công nhận QSDĐ.

[4] Đối với yêu cầu của ông Lê Phước T1 và bà Lê Thị L1: Trong quá trình làm việc, ông T1, bà L1 đều trình bày có chuyển nhượng cho vợ chồng bà L thửa đất số hiệu 1044; giá thoả thuận là 05 chỉ vàng, nhưng trong hợp đồng ghi 07 chỉ vàng; hai bên đã giao nhận vàng, ông giao thửa đất cho bà L sử dụng từ năm 1999; đến nay bà L vẫn sử dụng, gia đình ông T1 không có ý kiến hay tranh chấp gì. Như vậy, vợ chồng ông T1, bà L1 đều thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất số hiệu 1044 cho vợ chồng bà Liên từ năm 1999, hai bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ ghi trong hợp đồng, nên hợp đồng này phát sinh hiệu lực từ tháng 5/1999; do đó cần công nhận hợp đồng để bà L làm thủ tục đăng ký QSDĐ, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với người có quyền, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị K và ông Lê Phước H2 cho rằng việc chuyển nhượng QSDĐ là có thời hạn, nhưng trong hợp đồng chỉ thể hiện thống nhất gia đình bên bán phải chịu trách nhiệm nếu có việc tranh chấp trong suốt thời gian nhà nước giao quyền đến năm 2046; như vậy đây chỉ là trách nhiệm của bên chuyển nhượng, đảm bảo cho quyền sử dụng đất cho bên mua, chứ không phải quy định thời gian chuyển nhượng. Mặt khác, việc hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng là việc mua bán QSDĐ và cây lâu năm, chứ không phải cho thuê, hay thế chấp; do vậy không thể quy định thời hạn trong việc chuyển nhượng QSDĐ; nên việc ông H2, bà K không thống nhất cho bà L làm thủ đăng đăng ký QSDĐ là không đúng, nên không thể chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định: Bà Võ Thị L đã nộp 1.050.000đ (chi phí xong).

[7] Xét đề nghị của đại diện VKSND huyện Hoài Ân. phù hợp với nhận định của HĐXX, nên chấp nhận.

[8] Về án phí: Ông Lê Phước T1 là người già nên được miễn án phí theo qui định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí, án phí của tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 228 của bộ luật TTDS 2015, các Điều 500; 501; 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 3 Luật đất đai 1993; khoản 1 Điều 167, Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển QSDĐ giữa vợ chồng ông Lê Phước T1 và bà Lê Thị L1 (Lào) với vợ chồng bà Võ Thị L, ký kết ngày 05/5/1999, chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số hiệu 1044 tờ bản đồ số 01, diện tích 640m^{2,} thuộc loại đất trồng cây hàng năm, tại thôn H, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định. Bà Võ Thị L có quyền yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký QSDĐ.

2. Nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án,quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Án phí: Ông Lê Phước T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Võ Thị L được hoàn trả 300.000đ tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0010452 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Ân.

4. Về chi phí thẩm định: Bà Võ Thị L nộp 1.050.000đ (bà L đã nộp, chi phí xong).

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngàynhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Hoài Ân;
- Chi cục THA dân sự H. H;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thanh Tâm