

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH Đ**

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

Bản án số: **09/2022/DS-ST**
Ngày: 19-4-2022
V/v: “ Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH Đ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Hội thẩm nhân dân: Ông Hoài Đức Huệ

Bà Lê Thị Kim Xuyên

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Đình Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh K**, sinh năm 1962.

HKTT: số 422/22A, khu phố 2, phường Đ, thành phố T, thành phố H.

Tạm trú: Tổ 9 hẻm 13, khu B, ấp P, xã H, huyện N, tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Ông **Đinh Văn Ph**, sinh năm 1946.

Bà **Trần Thị Kim L**, sinh năm 1949

Cùng địa chỉ: Tổ 9 hẻm 13, khu B, ấp P, xã H, huyện N, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Nguyễn Duy Đ**, sinh năm 1987

Địa chỉ: Khu C, ấp P, xã H, huyện N, tỉnh Đ.

(Văn bản ủy quyền ngày 02/02/2021)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1959.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: ông **Nguyễn Thanh K**, sinh năm 1962.*

Cùng HKTT: số 422/22A, khu phố 2, phường Đ, thành phố T, thành phố H.

Cùng tạm trú: Tổ 9 hẻm 13, khu B, ấp P, xã H, huyện N, tỉnh Đ.

(Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2021)

(Ông K, anh Đ có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Vào ngày 05/02/2003 ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn Ph, bà Trần Thị Kim L diện tích đất ngang 5m, chạy dài hết đất (loại đất thổ) tại tờ bản đồ 13 xã H với giá 25.000.000 đồng. Ông K đã giao đủ tiền và nhận đất để quản lý, ông xây nhà cấp 4 ở trên đất từ năm 2003 cho đến nay. Hiện nay đất có ranh giới rõ ràng, ông K sử dụng ổn định, khi ông xây nhà thì gia đình ông Ph không tranh chấp.

Năm 2003 ông Ph có đưa cho ông K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do thời điểm này nhà của ông K ở Quận 2 (thuộc dự án T) bị giải tỏa nên ông bận di dời chưa tách sổ được, khoảng 02 tháng sau thì ông Ph lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó cứ cách vài tháng ông K lại đến nhà ông Ph, bà L yêu cầu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đi làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông Ph hên nhiều lần mà không đưa. Phần đất ông K nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ph thuộc thửa 37, tờ bản đồ 13 (thửa mới 68 tờ bản đồ 10) xã H.

Nay ông K yêu cầu ông Ph, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/02/2003, ký thủ tục sang tên chuyển quyền cho ông K đối với diện tích đất 192m² (đất thổ) thửa 37, tờ bản đồ 13 (thửa mới 68 tờ bản đồ 10) xã H, huyện N.

Qua đo đạc và chồng ghép bản đồ địa chính có sự chênh lệch số liệu, nay ông K không có ý kiến gì vì diện tích đất kê bên (thửa 69 tờ bản đồ 10 xã H là của bà Nguyễn Thị Đ- vợ ông đứng tên, bà Đ đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), còn ranh giới đất giữa ông với ông Ph, bà L cũng rõ ràng là tường rào hiện hữu. Vì vậy ông đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất thực tế hiện nay ông sử dụng theo kết quả đo đạc là 192,1m² (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1690/2021 ngày 26/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Nhơn Trạch.

** Bị đơn ông Đinh Văn Ph, bà Trần Thị Kim L có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Duy Đ trình bày:*

Ông Ph, bà L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, đồng ý ký sang tên cho ông K diện tích đất 192,1m² thuộc 01

phần thửa 68 tờ bản đồ 10 xã H theo kết quả đo đạc (trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1690/2021 ngày 26/4/2021 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N).

Hiện tại ranh giới đất giữa ông K với ông Ph, bà L rõ ràng (tường rào do ông K xây), vì vậy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ghi 192m² nhưng kết quả đo đạc là 192,1m² thì ông bà cũng thống nhất, ông Ph và bà L đồng ý tách sổ cho ông K diện tích 192,1m².

Tuy nhiên ông Ph, bà L chỉ đồng ý tách thửa 192,1m² đất cây lâu năm, không đồng ý tách thửa đất thổ theo yêu cầu của ông K vì hiện nay đất thổ được cấp ở vị trí cố định (là nhà ở của ông Ph, bà L).

Ông Ph, bà L không có ý kiến gì về việc chênh lệch số liệu do chồng ghép bản đồ cũ và mới vì thực tế hiện nay ông bà đã được cấp đổi sổ theo bản đồ mới (thửa 68 tờ bản đồ 10 xã H).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đ phát biểu ý kiến:

* Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ tranh chấp đầy đủ; xác định tư cách của đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

* Về đường lối giải quyết vụ án: Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất vào ngày 05/02/2003, các bên thỏa thuận được việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 192,1m² (đất cây lâu năm) thửa 68 tờ bản đồ 10 xã H. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng và xây nhà ở ổn định từ năm 2003 đến nay. Vì vậy căn cứ Luật đất đai năm 1993, Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

+ Thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Thanh K yêu cầu ông Đinh Văn Ph, bà Trần Thị Kim L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 37 tờ bản đồ 13 (thửa mới 68 tờ bản đồ 10) xã H, huyện N, tỉnh Đ. Do thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã H, huyện N, tỉnh Đ nên căn cứ vào khoản 3

Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ có thẩm quyền giải quyết vụ án.

+ Quan hệ pháp luật được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

+ Tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh K, bị đơn là ông Đinh Văn Ph và bà Trần Thị Kim L; do ông K khai số tiền dùng để nhận chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng nên xác định bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông K) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Ngày 05/02/2003 ông Nguyễn Thanh K thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn Ph diện tích đất ngang 5m, chạy dài hết đất (loại đất thổ) tại tờ bản đồ 13 xã H với giá 25.000.000 đồng. Hai bên chỉ mới lập giấy tay về việc chuyển nhượng đất. Ông K đã giao đủ tiền cho ông Ph, đồng thời ông Ph cũng đã giao đất cho ông K cất nhà ở ổn định từ năm 2003 đến nay. Ông K nhiều lần yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng vợ chồng ông Ph không thực hiện.

Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 05/02/2003 giữa ông K và ông Ph chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 133 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

Xét về nội dung: hợp đồng có ghi rõ diện tích, vị trí thửa đất, loại đất, giá chuyển nhượng. Tại thời điểm ông Ph ký chuyển nhượng đất cho ông K thì ông Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ quy định tại Điều 73 Luật đất đai năm 1993, ông Ph được quyền chuyển nhượng đất.

Ông K đã giao đủ tiền cho ông Ph nhận và đã xây nhà kiên cố trên đất từ năm 2003. Khi ông K xây nhà thì ông Ph, bà L không thắc mắc hay khiếu nại gì. Mặt khác qua cung cấp chứng cứ của UBND huyện N và UBND xã H thì diện tích đất tranh chấp hiện nằm trong quy hoạch đất ở nông thôn.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức nhưng người nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định, đã xây nhà kiên cố. Vì vậy căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K là phù hợp pháp luật.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất tranh chấp có tổng diện tích 192,1m² thuộc 01 phần thửa 68 tờ bản đồ 10 xã H (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,1), trên đất có nhà tường của ông K, phân ranh giới với đất ông Ph, bà L bằng tường gạch và tường nhà ông K. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Ph, bà L là anh Nguyễn Duy Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 192,1m², loại đất trồng cây lâu năm thuộc 01 phần thửa 68 tờ bản đồ 10 xã H cho ông K, ông K chấp nhận. Xét việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên cần ghi nhận.

* Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, ông Ph, bà L phải chịu toàn bộ chi phí do đặc, thẩm định (số tiền này ông K đã nộp nên ông Ph, bà L phải trả lại cho ông K).

* Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016, ông Ph và bà L thuộc đối tượng người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 68, 147, 158, 264, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 130, 133 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Đinh Văn Ph, bà Trần Thị Kim L.

2. Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện của ông Đinh Văn Ph, bà Trần Thị Kim L (có người đại diện ủy quyền là anh Nguyễn Duy Đ) đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh K đối với diện tích đất 192,1m² – cây lâu năm (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,1 – theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1690/2021 ngày 26/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N) thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 10 xã H, huyện N, tỉnh Đ.

Tứ cận: Đông giáp đất ông Ph, bà L (phần còn lại của thửa 68); Tây giáp thửa 69; Nam giáp đường bê tông; Bắc giáp sông Nhà Bè.

Ông Nguyễn Thanh K, ông Đinh Văn Ph, bà Trần Thị Kim L có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký diện tích đất nêu trên theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Văn Ph và bà Trần Thị Kim L phải chịu chung 20.999.582 đồng (trả lại cho ông K số tiền này).

4. Về án phí:

Trả lại cho ông Nguyễn Thanh K số tiền 625.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001315 ngày 21/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đ.

Ông Đinh Văn Ph, bà Trần Thị Kim L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án tỉnh; Thi hành án;
- Lưu hồ sơ, án văn;

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

Nguyễn Thị Mai

