TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 67/2018/DS-ST
Ngày: 29/11/2018
"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 THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa***:** Ông Trương Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Minh Thiên.

2/ Bà Bùi Chí Tâm.

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Nguyễn Thuận Phát – Thư ký Toà án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tham gia phiên tòa***: Ông Trương Minh Diền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2017/TLST-DS, ngày 16 tháng 02 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2018/QĐXXST-DS ngày 22/10/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Mai Thị H, sinh năm 1948. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 23, Khóm B, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1959. (Có mặt)

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

1/ Bà Nguyễn Thị Nh. (Vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Tính E. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 12, khóm TC, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông Phan Văn Ch, sinh năm 1957. (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm TC, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Ông Mai Văn N, sinh năm 1975. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm B, phường M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Bưu Điện Liên Việt.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn Sơn- Phó chủ tịch Hội đồng quản trị

Địa chỉ: Tòa nhá Capital Tower, số 109 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thế A - Chức vụ Chuyên viên Tổ khách hàng Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch LM (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ phòng giao dịch: số 16-18, đường 30/4, phường TA, thị xã LM, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Mai Thị H trình bày: Vào ngày 28/04/1996, bà có sang của bà Nguyễn Thị H, phần đất 01 công tầm cấy diện tích 1.300m^2, theo kết quả đo đạc của Tòa án có diện tích là 1.296,2m^2, thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm TC, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá là 05 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng bà có lập tờ chuyển nhượng đất ruộng vĩnh viễn ngày 28/4/1996 có bà H ký tên với sự chứng kiến của ông Mai Văn N và ông Lê Văn B (Đã chết). Theo đơn khởi khiện bà ghi thửa đất 25 là không đúng vì bà H được cấp bằng khoáng thửa 25 nhưng do cấp nhầm với ông Phan Văn Ch, thực tế đất bà H thửa 24 theo như Tòa án đo đạc là đúng.

Sau khi chuyển nhượng thì bà canh tác đất ổn định đến nay không ai tranh chấp, bà có nhiều lần yêu cầu bà H tách quyền sử dụng đất cho bà nhưng bà H không thực hiện vì bằng khoáng ông Ch đã thế chấp Ngân hàng. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/1996 giữa bà với bà Nguyễn Thị H, đối với phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc của Tòa án là 1.296,2m^2 tại thửa số 24, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm TC, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại biên bản lấy khai ngày 10/10/2018 và tại Phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Q trình bày: Bà thừa nhận vào ngày 28/4/1996 bà có sang cho bà Mai Thị H phần đất 01 công tầm cấy như bà H trình bày là đúng với giá 05 chỉ vàng 24K, bà đã nhận đủ vàng. Khi bà H yêu cầu bà tách bằng khoáng thì bà cũng đồng ý nhưng do bằng khoáng đất bà cấp nhầm thửa cho ông Phan Văn Ch mà ông Ch đang thế chấp Ngân hàng nên không thể tách bằng khoáng cho bà H được. Nay bà cũng đồng ý tách bằng khoáng cho bà H nhưng khi nào ông Phan Văn Ch chuộc bằng khoáng về thì bà mới tách cho bà H được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Ch trình bày: Trước đây thửa đất của ông là thửa 25, của bà Q là thửa 24 nhưng khi cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp nhầm cho ông thửa 24, còn bà Q thửa 25 cho nên phần đất bà Q bán cho bà H lại nằm trong giấy do ông đứng tên. Việc bà Q bán đất cho bà H thì ông cũng biết và ông không tranh chấp gì. Nhưng do bằng khoáng ông thế chấp ngân hàng không tách cho bà H được, nay ông đã lấy giấy về thì ông đồng ý tách cho bà H, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn N trình bày**: Phần đất 01 công tầm cấy mà bà H sang nhượng của bà Q thì hiện nay bà H đang cho ông thuê canh tác theo năm. Ông không có ý kiến gì đối với phần tranh chấp giữa các bên và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- **Tại biên bản lấy khai ngày 02/10/2018, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt ông Lê Thế A trình bày**: Trước đây ông Phan Văn Ch có thế chấp thửa đất số 24, tọa lạc tại Khóm TC, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để vay Ngân hàng số tiền 50.000.000 đồng nhưng hiện nay ông Ch đã xóa thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án này và xin được vắng mặt khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên Tòa: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Q thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà H, bà cũng đồng ý tách quyền sử dụng đất cho bà H nhưng do giấy ông Ch đứng tên và đang thế chấp Ngân hàng nên không tách được. Tại phiên tòa ông Ch cũng đồng ý tách quyền sử dụng đất cho bà H nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 28/4/1996 giữa bà Mai Thị H với bà Nguyễn Thị Q, đối với phần đất có diện tích 1.296,2m^2 tại thửa số 24, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm TC, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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 (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Tính E, ông Mai Văn N, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt vắng mặt nhưng những người này đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp nằm trong thửa 24, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án là 1.296,2m^2, tọa lạc tại Khóm TC, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất ông Phan Văn Ch bán cho ông Đổng Văn Kh, có số do 28,4m.

- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 24 do bà Huỳnh Thị Tr đang canh tác, có số đo 28,4m.

- Hướng Nam giáp phần đất thửa 25 do ông Phan Văn Ch đang canh tác, có số đo 45,64m.

- Hướng Bắc giáp thửa 105 của ông Đổng Văn B, có số đo 45,64m.

Hiện nay, phần đất này do ông Mai Văn N thuê của bà Mai Thị H canh tác trồng lúa.

[3] Xét thấy, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Q nhưng do Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhầm với ông Phan Văn Ch. Tại phiên tòa, bà Q thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà H nhưng do giấy chứng nhận ông Ch đang đứng tên và thế chấp ngân hàng, khi nào ông Ch xóa thế chấp thì bà đồng ý tách quyền sử dụng đất cho bà H, việc bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký với bà ngày 28/4/1996 thì bà cũng đồng ý. Tại phiên tòa, ông Phan Văn Ch cũng thừa nhận phần đất tranh chấp mặc dù hiện nay ông đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất là của bà Nguyễn Thị Q đã sang bán cho bà H từ năm 1996, việc sang bán ông cũng biết, bà H canh tác từ khi sang bán đến nay thì cho ông Mai Văn N thuê canh tác. Nay bà H yêu cầu công nhận hợp đồng sang bán đất với bà Q thì ông cũng thống nhất, ông không có ý kiến gì, ông đồng ý tách quyền sử dụng đất cho bà H nên HĐXX ghi nhận ý kiến này của ông Ch. Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định vào ngày 28/4/1996 bà Nguyễn Thị Q có sang nhượng cho bà Mai Thị H phần đất 01 công tầm cấy như đã nêu trên.

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng: Thấy rằng, việc chuyển nhượng đất giữa bà Q và bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng; những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; vào thời điểm này pháp luật về đất đai cho phép chuyển nhượng; đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng không đúng về mặt hình thức nhưng căn cứ vào khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995; Căn cứ khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993 và hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức. Từ những phân tích trên, việc bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 28/4/1996 giữa bà với bà Nguyễn Thị Q, đối với phần

đất có diện tích 1.296,2m^2 tại thửa số 24, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm TC, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Hiện nay phần đất tranh chấp thì ông Mai Văn N thuê của bà H canh tác theo vụ, ông N không có yêu cầu gì đối với việc thuê đất, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Số tiền 2.884.400 đồng, tại Phiên tòa bà Mai Thị H đồng ý chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, bà Mai Thị H đồng ý chịu số tiền án phí cho bà H nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận như đã phân tích trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 điều 228; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; và hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/1996 giữa bà Mai Thị H với bà Nguyễn Thị Q.

Bà Mai Thị H được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.296,2m^2, nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm TC, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất ông Phan Văn Ch bán cho ông Đồng Văn Kh, có số do 28,4m.

- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 24 do bà Huỳnh Thị Tr đang canh tác, có số đo 28,4m.

- Hướng Nam giáp phần đất thửa 25 do ông Phan Văn Ch đang canh tác, có số đo 45,64m.

- Hướng Bắc giáp thửa 105 của ông Đồng Văn B, có số đo 45,64m.

(*Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/7/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ngã Năm*)

3/ Về chi phí tố tụng:

3.1/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị H đồng ý chịu số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004566, ngày 16/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Bà H đã nộp xong án phí.

3.2/ Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Mai Thị H đồng ý chịu số tiền 2.884.400 đồng (Hai triệu, tám trăm tám mươi bốn ngàn, bốn trăm đồng). Số tiền này bà Mai Thị H đã nộp xong.

4/ Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

- *Nơi nhận*:
-VKSND thị xã Ngã Năm;
-T.H.A dân sự TX Ngã Năm;
-TAND tỉnh ST;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Anh Tuấn