TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ML** **TỈNH SL**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 23/2019/DS-ST
Ngày 10/5/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MƯỜNG LA, TỈNH SL

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Minh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lò Văn Khẹt.

2. Bà Nguyễn Thị Hương.

- Thư ký phiên toà: Bà Quàng Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện ML, tỉnh SL.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ML tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ML, tỉnh SL, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2018/TLST–DS ngày 11 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: 05/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông HVT, trú tại: Bản T, xã CH, huyện ML, tỉnh SL. Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn*: Ông HVT, trú tại: Bản T, xã CH, huyện ML, tỉnh SL. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà CTN(đứng về phía bị đơn), trú tại: Bản T, xã CH, huyện ML, tỉnh SL. Có đề nghị xử vắng mặt tại phiên tòa.

Anh HVT, chị LTH, đều trú tại: Bản T, xã CH, huyện ML, tỉnh SL. Có đề nghị xử vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người làm chứng: Ông HVT, trú tại: Bản T, xã CH, huyện ML, tỉnh SL. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông HVT trình bày:

Tháng 12 năm 2005 ông HVT có lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông HVT và cho anh Hoàng Văn Điệp mỗi người một mảnh, khi viết hợp đồng do ông HVT là người đưa cho ông ký vào tờ giấy trắng và viết nội dung sau. Sau này ông HVT có bìa đỏ ông mới biết. Ông HVT cho rằng các em ông lừa ông để làm bìa đỏ, nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông HVT và ông HVT, trả lại diện tích đất mà ông HVT đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông HVT trình bày:

Trước năm 2005 gia đình chúng tôi ở chung gồm bố mẹ, tôi, ông HVT là anh cả và đứng tên chủ hộ HVT. Năm 2005 ông HVT lấy vợ và tách hộ. Gia đình chúng tôi có bàn bạc để tách hộ, ông HVT nhất trí để tách cho ông HVT và con trai cả của ông HVT. Đến năm 2006 ông HVT làm nhà ở cùng bố mẹ trên diện tích đất đó. Năm 2013 ông HVT được cấp đất đúng diện tích ở, sau này do đất trật ông HVT cùng bố mẹ chuyển đến làm nhà ở nơi khác. Việc ông HVT kiện cho rằng ông có bìa đỏ đất là gian dối là sai và không đúng sự thật, ông HVT không nhất trí yêu cầu của ông HVT. Giữa ông HVT và hai cháu HVT, LTH không có tranh chấp gì, hiện nay hai cháu đã làm nhà đang ở trên đất đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà CTNtrình bày: Bà xác nhận lời khai của ông HVT chồng bà là đúng và nhất trí ý kiến của ông HVT.

Anh HVT, chị LTH đều trình bày: Anh chị là con trai và con dâu của ông HVT. Do chúng tôi không có đất làm nhà có đến hỏi chú HVT và được chú HVT nhất trí nên năm 2017 chúng tôi san hạ nền, làm kè phía trước, làm nền móng đổ bê tông, nhà cột thép kiên cố và công trình bếp, công trình phụ đầy đủ. Hiện nay chúng tôi vẫn ở bình thường, giữa chúng tôi và chú HVT không có tranh chấp gì.

Người làm chứng ông HVT trình bày:

Ông HVT là anh cả, tại thời điểm trước năm 2005 ông HVT tách hộ ra ở riêng, gia đình có bàn bạc ông HVT nhất trí cho đất vợ chồng ông HVT làm nhà (thửa đất hiện đang tranh chấp). Việc lập giấy chuyển nhượng để được nhà nước cấp đất cho ông HVT và anh Hoàng Văn Điệp (con trai cả ông HVT), thì phải có giấy tờ chuyển nhượng, ông HVT nhờ tôi viết hộ, sau khi viết xong đưa cho ông HVT ký và đi lấy chữ ký xác nhận của xã. Nay hơn 10 năm ông HVT lại cho rằng tôi gian dối là không đúng sự thật. Việc ông HVT kiện là sai.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Việc áp dụng pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng quy định. Về nội dung: Có căn cứ để xử bác yêu cầu khởi kiện của ông HVT. Ông HVT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông HVT với ông HVT đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã CH, huyện ML, tỉnh SL, theo quy định của khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân, huyện ML, tỉnh SL.

Về tư cách đương sự: Căn cứ điều 68, Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông HVT là người khởi kiện nên là nguyên đơn. Ông HVT là người bị kiện nên là bị đơn. Ông HVT là người lập giúp hợp đồng, không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ do đó ông HVT có tư cách là người làm chứng.

Bị đơn ông HVT; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Cầm Thị Nhiện, anh HVT, chị LTH đều đề nghị được xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định của Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự có đủ căn cứ để xét xử vắng mặt họ.

Bị đơn ông HVT; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh HVT, chị LTH đều xác định từ năm 2017 anh HVT, chị LTH đã làm nhà kiên cố và sử dụng diện tích đất 265,2m^2 bình thường, hai bên không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án không giải quyết.

[2] Về căn cứ pháp lý:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông HVT với ông HVT được xác lập ngày 20/12/2005; thửa đất tranh chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri BP 661616, thửa đất số 84, tờ bản đồ 83, địa chỉ bản T, xã CH, huyện ML, tỉnh SL. Diện tích 265,2m^2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở là ông HVT và bà Cầm Thị Nhiện. Ngày cấp 11/11/2013. Do đó căn cứ pháp lý áp dụng để giải quyết là: Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Luật Đất đai năm 2003; Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Xét về yêu cầu của nguyên đơn ông HVT, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông HVT và ông HVT, trả lại diện tích đất mà ông HVT đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Về nguồn gốc đất mà ông HVT được quyền sử dụng, được ông HVT, ông HVT, ông HVT và chính quyền địa phương đều xác định do ông HVT tặng cho và làm nhà ở từ năm 2005, đến 2016 không có tranh chấp. Năm 2013 được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri BP 661616, thửa đất số 84, tờ bản đồ 83, địa chỉ bản T, xã CH, huyện ML, tỉnh SL. Diện tích 265,2m^2. Và được Ủy ban nhân dân xã CH xác nhận việc cấp đất là hợp pháp.

Ông HVT cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất có sự gian dối, ông chỉ được ký vào tờ giấy trắng còn nội dung không biết là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: Chính ông HVT công nhận việc tách hộ, việc cho đất để ông HVT làm nhà ở nuôi bố mẹ. Việc tự nguyện được anh em, họ hàng, chính quyền địa phương xác nhận. Do đó việc ông HVT cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất không tự nguyện là nại ra.

Việc đòi lại diện tích đất của ông HVT là không có căn cứ chấp nhận: Căn cứ vào kết quả xem xét đo đạc thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp được xác định hiện nay chính con trai, con dâu ông là anh HVT, chị LTH đã làm nhà kiên cố và sử dụng diện tích đất bình thường. Hiện ông HVT, anh HVT, chị LTH xác định không có tranh chấp. Như vậy việc đòi lại diện tích đất của ông HVT là không hợp tình, hợp lý và không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên. Và căn cứ điểm a.1 đến a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 297 của Bộ luật Dân sự năm 2005, không có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông HVT.

Ông HVT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a.1 đến a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 297 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về Án phí, Lệ phí Toà án:

1. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông HVT.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông HVT về: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông HVT và ông HVT; trả lại diện tích đất mà ông HVT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri BP 661616, thửa đất số 84, tờ bản đồ 83, Diện tích 265,2m^2, địa chỉ bản T, xã CH, huyện ML, tỉnh SL.

3. Về án phí:

Ông HVT phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000913 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ML, tỉnh SL.

Báo cho ông HVT, ông HVT biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 10/5/2019. Báo cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Cầm Thị Nhiện, anh HVT, chị LTH biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh SL;
- VKSND huyện ML (2);
- Chi cục THADS huyện ML;
- Các đương sự (3);
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

Nguyễn Minh Tuấn