

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 66/2017/DS-ST.
Ngày 29-9-2017.
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 HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Thủy;

Ông Nguyễn Tấn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Như Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Lớn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 317/2016/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2016 về “đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2017/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2017; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Thúy H, sinh năm 1973.

Hộ khẩu thường trú: Số 32/33/29 đường O, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Ấp Z, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Chị Trần Thị H1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Văn L, sinh năm 1972; có mặt.

2. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1935; xin vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1935; xin vắng mặt.

Anh L, ông H2, bà T cùng địa chỉ: Ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn chị H trình bày:

Ngày 21-01-2016, chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của chị H1 diện tích 110,8 m² tại thửa 1150, tờ bản đồ số 20 (BĐ 2005) ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh và một căn nhà xây tường gắn liền cấp 4C với đất có diện tích ngang 4,55 m x dài 12,6 m với giá chuyển nhượng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-01-2016, có công chứng tại Văn phòng công chứng ĐNTN. Tuy nhiên, trong hợp đồng không ghi căn nhà mà chỉ ghi QSDĐ, hai bên cũng không lập văn bản riêng về việc chuyển nhượng 01 nhà xây tường cấp 4C gắn liền với đất trên. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng, chị có đến xem nhà và đất nhưng không có gặp mặt anh L. Mặt khác, chị H1 có đưa chị xem Quyết định thuận tình ly hôn giữa chị H1 và anh L vào năm 2015. Chị đã trả 200.000.000 đồng cho chị H1 xong. Chị và chị H1 có thỏa thuận bằng lời nói để chị H1 được ở lại trong căn nhà trên trong thời gian 03 tháng để chị H1 có thời gian xây nhà mới. Đến tháng 4-2016, chị có đến yêu cầu chị H1 giao nhà và đất, chị H1 trả lời chưa xây nhà xong. Từ tháng 8-2016 đến nay chị có tìm nhiều lần nhưng không gặp chị H1 để chị nhận nhà và đất. Ngày 12-9-2016, chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 110,8 m² nêu trên. Chị đang cất giữ giấy chứng nhận QSDĐ tại gia đình, không thể chấp cho ai. Tháng 9-2016, chị phát hiện anh L sống trong căn nhà mà chị H1 đã bán cho chị. Anh L cho rằng đây là nhà của anh L. Qua đo đạc thực tế QSDĐ đất chị nhận chuyển nhượng của chị H1 có diện tích 158,6 m² (nhiều H1 47,8 m² so với diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng). Nay chị yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21-01-2016 giữa chị và chị H1, yêu cầu chị H1 giao cho chị diện tích đất 158,6 m² và căn nhà xây tường cấp 4C gắn liền với đất như trên.

Đối với chị H1: Kể từ khi Tòa thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng, giấy triệu tập chị H1 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng chị H1 không đến Tòa án để tham gia tố tụng trong vụ án cũng như không cung cấp ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của chị H.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh L trình bày:

Anh và chị H1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn số 298/2015/QĐST-H1GD ngày 17-9-2015 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng. Khi ly hôn, anh và chị H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản chung. QSDĐ chị H tranh chấp là của cha, mẹ chị H1 là ông H2, bà T tặng cho riêng chị H1 nên chị H1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ 110,8 m². Riêng căn nhà cấp 4C trên đất là nhà Đại đoàn kết do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng trao tặng cho hộ gia đình anh vào năm 2012. Tuy nhiên, anh có đóng góp số tiền 80.000.000 đồng vào việc xây nhà. Hiện nay, anh đang sống trong căn nhà này cùng 02 con chung của anh và chị H1 là cháu Trần Thị Yến L, sinh năm 2001 và

cháu Trần Ngọc Phú Q, sinh năm 2005. Anh không có bán nhà cho chị H, việc chuyển nhượng nhà và đất giữa chị H và chị H1 như thế nào anh không biết.

Nay anh yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-01-2016 giữa chị H và chị H1. Anh yêu cầu tiếp tục sử dụng căn nhà, đồng ý trả cho chị H giá trị QSDĐ thực tế là 154.700.000 đồng.

Lời trình bày của vợ chồng ông H2, bà T thể hiện thống nhất trong hồ sơ vụ án:

Ông, bà là cha mẹ của chị H1. Ông, bà có cho chị H1 xây nhà trên trên phần đất tranh chấp từ năm 2009. Đến năm 2015, ông, bà có lập hợp đồng tặng cho chị H1 QSDĐ diện tích 110,8 m² tại thửa 1150, tờ bản đồ số 20 (BĐ 2005) ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, chị H1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Chị H1 chuyển nhượng QSDĐ cho chị H ông, bà không biết. Nay ông, bà không tranh chấp, không đòi lại QSDĐ đã tặng cho chị H1. Riêng diện tích đất 47,8 m² dư ra so với giấy chứng nhận QSDĐ của chị H1, ông, bà không tranh chấp, đồng ý giao cho anh L quản lý, sử dụng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, chị H1 không thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 246 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xem xét, quyết định:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 21-01-2016 giữa chị Trần Thúy H và chị Trần Thị H1.

Công nhận sự thỏa thuận giữa chị Trần Thúy H và anh Trần Văn L như sau:

Chị Trần Thúy H đồng ý chuyển nhượng QSDĐ cho anh Trần Văn L diện tích 110,8 m² tại thửa 1150, tờ bản đồ số 20 (BĐ 2005) ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh do chị H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 12-9-2016 hiện anh L đang sử dụng.

Anh Trần Văn L đồng ý trả cho chị Trần Thúy H số tiền 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Bà T, ông H2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị vắng mặt. Chị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Khi khởi kiện chị H yêu cầu anh L giao nhà và đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là đòi lại tài sản. Trong quá trình giải quyết vụ án, chị H thay đổi yêu cầu khởi kiện sang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với chị H1. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

[2] Về nội dung tranh chấp: Chị H khởi kiện yêu cầu chị H1 giao cho chị QSDĐ diện tích 110,8 m² tại thửa 1150, tờ bản đồ số 20 (BĐ 2005) ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh do chị H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 12-9-2016, 01 căn nhà xây tường cấp 4C gắn liền với đất và diện tích đất dư ra là 47,8 m² so với giấy chứng nhận QSDĐ chị H được cấp theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21-01-2016. Chị H1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến đối với yêu cầu của chị H. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa, chị H thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21-01-2016 giữa chị và chị H1, không tranh chấp diện tích đất dư ra 47,8 m² và căn nhà cấp 4C gắn liền với đất. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của chị H là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét chứng cứ do chị H cung cấp gồm: 01 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 21-01-2016 giữa chị H và chị H1; 01 bản sao giấy chứng nhận QSDĐ do chị H đứng tên ngày 12-9-2016 có căn cứ xác định việc chuyển nhượng QSDĐ giữa chị H và chị H1 phù hợp với quy định tại Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên có giá trị pháp lý nên Hội đồng xét xử công nhận.

Các đương sự Trần Thị H1, Trần Văn L, Trần Văn H2, Nguyễn Thị T không cung cấp tài liệu, chứng cứ trong vụ án.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của chị H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với chị H1 theo quy định tại Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại phiên tòa, chị H và anh L đã thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án như sau:

Chị H đồng ý chuyển nhượng QSDĐ cho anh L diện tích đất 110,8 m² tại thửa 1150, tờ bản đồ số 20 (BĐ 2005) ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh

do chị H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 12-9-2016 hiện anh L đang sử dụng.

Anh L đồng ý trả cho chị H số tiền 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất 110,8 m² trên có tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất bà Y dài 10,0 m;
- + Phía Tây giáp đất ông G dài 10,0 m;
- + Phía Nam giáp đường đất (03 m) dài 11,9 m;
- + Phía Bắc giáp đất ông L đang sử dụng dài 10,4 m.

Và 01 căn nhà xây tường cấp 4C do anh L đang sử dụng.

Căn cứ vào biên bản định giá ngày 22-02-2017, diện tích đất tranh chấp có giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương 154.700.000 đồng.

Xét thấy, sự thỏa thuận giữa chị H và anh L là phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị H1. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của chị H và anh L.

Chị H, anh L có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L đứng tên.

Đối với căn nhà cấp 4C anh L đang sử dụng gắn liền với diện tích đất 110,8 m² nêu trên các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Diện tích đất 47,8 dư ra (hiện do anh L đang sử dụng) so với diện tích chị H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H và công nhận sự thỏa thuận của chị H và anh L là có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Chị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chị H, anh L mỗi người phải chịu 4.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc chuyển nhượng QSDĐ.

[5] Tiền chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ và định giá tài sản: Chị H nhận chịu số tiền 1.500.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 (đã thanh toán xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 3 Điều 228, các Điều 246, 244, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ vào Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-01-2016 giữa chị Trần Thúy H và chị Trần Thị H1.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa chị Trần Thúy H và anh Trần Văn L như sau:

Chị Trần Thúy H có nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn L diện tích 110,8 m² tại thửa 1150, tờ bản đồ số 20 (Bản đồ 2005) ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh do chị Trần Thúy H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-9-2016 hiện anh L đang sử dụng. Tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất bà Y dài 10,0 m;
- + Phía Tây giáp đất ông G dài 10,0 m;
- + Phía Nam giáp đường đất (03 m) dài 11,9 m;
- + Phía Bắc giáp đất ông L đang sử dụng dài 10,4 m.

(có sơ đồ kèm theo).

Anh Trần Văn L có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thúy H số tiền 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chị H, anh L có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L đứng tên như án đã tuyên.

3. Án phí: Chị Trần Thúy H phải chịu 4.750.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng. Cụ thể:

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008181 ngày 09-11-2016 số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng;

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008771 ngày 03-5-2017 số tiền 500.000 (năm trăm nghìn) đồng.

Chị Trần Thúy H được hoàn trả số tiền chênh lệch là 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Chị Trần Thị H1 phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Văn L phải chịu 4.750.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị Trần Thúy H nhận chịu số tiền 1.500.000 đồng (đã thanh toán xong).

5. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Trảng Bàng;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

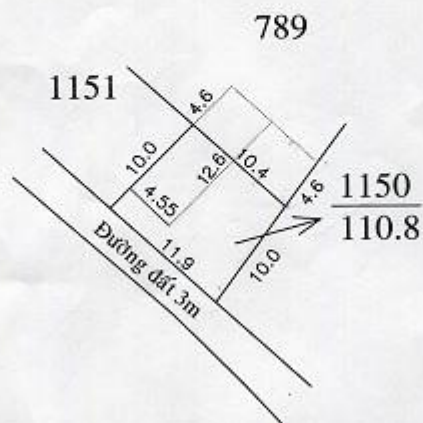
(đã ký)

Lê Ngọc Dũng

SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

TỈ LỆ: 1/1000

TỜ ẤN TRẮNG RĂNG
BL. SỐ 44



Thửa đất 1150 tờ bản đồ số 20 có diện tích: 110.8m²

Đất bà H Tranh chấp thửa 1150 tờ bản đồ số 20 (BĐ 2005)

+ Đất ông H :

+ Loại đất: ONT: 40m², CLN: 70.8m²

+ Diện tích: 110.8m²

Phần đất dư không có giấy chứng nhận của bà H 47.8m²

Ngày 22 tháng 2 năm 2017

Người vẽ

Nguyễn Thanh Hoàng

NGUYỄN THANH HOÀNG

Ngày 22 tháng 2 năm 2017

Giám đốc



Nguyễn Duy Tân