TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ TIÊN** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2019/DS-ST
Ngày: 28-6-2019
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 THÀNH PHỐ HÀ TIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mạc Văn Hên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Huy.

2. Bà Trần Thị An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Cẩm Tú - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Thế Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2017/TLST- DS, ngày 11 tháng 7 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2019/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Trí L, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 5, phường H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Lâm Bình M, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 5, phường H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 5, phường H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 5, phường H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ 7, ấp S, xã Đ, huyện T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/7/2017 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Trí L trình bày: Vào ngày 30/5/2001, ông có sang nhượng một phần đất của vợ chồng ông Lâm Bình M và bà Nguyễn Thị Đ, sang nhượng bằng giấy tay chiều ngang 4m, chiều dài 29m, diện tích 116m^2, tính từ mé sông Giang Thành đến giáp mé lá, đất tọa lạc tại tổ 3, khu phố N, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang với số tiền là 150.000 đồng và ông đã cất nhà ở cho đến nay. Tại thời điểm sang nhượng thì vợ chồng ông M và bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2004 thì vợ chồng ông M đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp luôn phần đất của ông đã cất nhà ở. Sau khi phát hiện đất của ông nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M thì ông có yêu cầu vợ chồng ông M và bà Đ làm thủ tục tách thửa, ông M thì đồng ý tách thửa nhưng bà Nguyễn Thị Đ thì không đồng ý.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận tờ sang nhượng đất nền nhà ngày 30/5/2001 và công nhận phần đất ông đang sử dụng có diện tích 75,2m^2, có vị trí các cạnh chiều ngang mặt tiền là 4,0m giáp đường bêtông, chiều ngang mặt hậu là 4,0m, chiều dài là 19,09m giáp đất của ông Lâm Bình M, chiều dài là 18,7m giáp đất bà Lê Thị Đ, đất tọa lạc tại tổ 3, khu phố N, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang là hợp pháp để ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 08/5/2019, bị đơn ông Lâm Bình M trình bày: Vào năm 1998, ông có cho ông Huỳnh Trí L một phần đất để cất nhà ở chiều ngang 4m, chiều dài khoảng 19m, đất tọa lạc tại tổ 3, khu phố N, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang, lúc cho ông L đất thì ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 16/01/2004 thì ông được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc tờ bản đồ DH-05, số thửa 311, diện tích 190m^2 bao gồm cả diện tích đất mà ông đã cho ông L. Phần đất ông L đang ở hiện nay là ông cho ông L chứ không có bán và ông cũng không có ký tờ sang nhượng đất nền nhà đề ngày 30/5/2001.

Nay ông đồng ý làm thủ tục tách thửa cho ông Huỳnh Trí L với diện tích 75,2m^2, có vị trí các cạnh chiều ngang mặt tiền là 4,0m giáp đường bêtông, chiều ngang mặt hậu là 4,0m, chiều dài là 19,09m giáp đất của ông Lâm Bình M, chiều dài là 18,7m giáp đất bà Lê Thị Đ nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ ông tên Lê Thị Đ đang giữ nên ông không làm thủ tục được cho ông L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Vào năm 1998, vợ chồng bà có cho ông Huỳnh Trí L một phần đất chiều ngang 4m, chiều dài 16m, đất tọa lạc tại tổ 3, khu phố N, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang để cất nhà ở, đến năm 2016 ông L xây dựng nhà tường cấp 4, mái lợp tol, nền lót gạch. Khi cho đất ông L thì phần đất của vợ chồng bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 16/01/2004 thì được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc tờ bản đồ DH-05, số thửa 311, diện tích 190m^2 bao gồm cả diện tích đất mà vợ chồng bà đã cho ông L. Phần đất ông L đang ở hiện nay là do vợ chồng bà cho ông L chứ không có bán. Nay bà không đồng ý tách thửa đất cho ông L vì ông L làm đơn thưa bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà thống nhất theo lời trình bày của chồng tên Huỳnh Trí L và yêu cầu Tòa án công nhận tờ sang nhượng đất nền nhà ngày 30/5/2001 và công nhận phần đất có diện tích 75,2m^2, có vị trí các cạnh chiều ngang mặt tiền là 4,0m giáp đường bêtông, chiều ngang mặt hậu là 4,0m, chiều dài là 19,09m giáp đất của ông Lâm Bình M, chiều dài là 18,7m giáp đất bà Lê Thị Đ, đất tọa lạc tại tổ 3, khu phố N, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang là hợp pháp để ông L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên phát biểu về việc tuân theo tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự và quá trình tranh luận tại phiên tòa. Xét thấy, phần đất ông L đang sử dụng có diện tích 75,2m^2 tọa lạc tại tổ 3, khu phố N, phường Đ, thành phố H là do vợ chồng ông M và bà Đ cho ở từ năm 1998 và ông L đã cất nhà ổn định cho đến nay, phần đất này nằm trong diện tích 190m^2 mà ông M được cấp giấy. Tại biên bản lấy lời khai và tại biên bản ghi nhận ý kiến ông M và bà Đ đều khai không có bán cho ông L nhưng ông bà đều thừa nhận đã cho đất ông L. Phía ông M cũng đồng ý tách thửa cho ông L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trí L, công nhận tờ sang nhượng đất đề ngày 30/5/2001 là hợp pháp và công nhận cho ông Huỳnh Trí L được quyền sử dụng diện tích 75,2m^2, thuộc thửa số 311, tờ bản đồ DH-05, có vị trí các cạnh chiều ngang mặt tiền là 4,0m giáp đường bêtông, chiều ngang mặt hậu là 4,0m, chiều dài là 19,09m giáp đất của ông Lâm Bình M, chiều dài là 18,7m giáp đất bà Lê Thị Đ. Buộc ông Lâm Bình M và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 05994 QSDĐ/ĐH cấp ngày 16/01/2004 mang tên Lâm Bình M cho ông Huỳnh Trí L để đăng ký thủ tục tách thửa diện tích 75,2m^2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, về chi phí thẩm định giá, về chi phí giám định và về án phí dân sự ghi nhận ý kiến của ông L chịu toàn bộ chi phí.

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 nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong vụ án này bị đơn ông Lâm Bình M, bà Nguyễn Thị Đ cư trú tại khu phố N, phường Đ, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lâm Bình M và bà Nguyễn Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Vào ngày 30/5/2001, ông Lâm Bình M có sang nhượng cho ông Huỳnh Trí L một phần đất chiều ngang 4m, chiều dài từ mé sông đến mé lá sau nhà, diện tích 116m^2, đất tọa lạc tại tổ 3, khu phố N, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang với số tiền là 150.000 đồng, ngay sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L đã cất nhà ở cho đến nay. Ngày 16/01/2004, ông Lâm Bình M được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 311, tờ bản đồ DH-05, diện tích 190m^2 trong đó có diện tích đất của ông L nhận chuyển nhượng. Ông Lâm Bình M và bà Nguyễn Thị Đ không thừa nhận có sang nhượng đất cho ông L nên ngày 18/10/2018, Tòa án đã ban hành quyết định trưng cầu Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh - Bộ Công an giám định chữ ký của ông Lâm Bình M trong tờ sang nhượng ngày 30/5/2001, do ông M không cung cấp các chữ ký trước trong và sau năm 2001 nên không đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông Lâm Bình M.

[4] Xét tờ sang nhượng đất nền nhà đề ngày 30/5/2001 về hình thức, thủ tục thực hiện chuyển nhượng tuy chưa đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, ông M đã giao đất, ông L đã giao đủ tiền và cất nhà ở ổn định có sự xác nhận của tổ trưởng tổ nhân dân tự quản khu phố N, phường Đ. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2017 và tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 08/5/2019 ông Lâm Bình M thừa nhận đã cho đất ông L từ năm 1998 và ông cũng đồng ý tách thửa cho ông L với diện tích 75,2m^2 có vị trí các cạnh chiều ngang mặt tiền là 4,0m giáp đường bêtông, chiều ngang mặt hậu là 4,0m, chiều dài là 19,09m giáp đất của ông Lâm Bình M, chiều dài là 18,7m giáp đất bà Lê Thị Đ theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2017 của Tòa án nhưng ông cho rằng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ ông đang giữ nên ông không làm thủ tục tách thửa được cho ông L. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2017 của Tòa án và bản trích đo sơ đồ hiện trạng sử dụng thực tế khu đất tranh chấp ngày 30/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H (nay là thành phố H) thể hiện phần đất tranh chấp có hình 1,2,3,4 có diện tích 75,2m^2, có số đo cụ thể các cạnh 1,4 = 4,0m, cạnh 2,3 = 4,0m, cạnh 1,2 = 18,7m, cạnh 3,4 = 19,09m thuộc thửa số 311, tờ bản đờ DH-05 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 05994 cấp ngày 16/01/2004 mang tên Lâm Bình M. Đất có hình 5,6,7,8 có diện tích 30,5m^2 nằm mé sông Giang Thành chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông Huỳnh Trí L yêu cầu công nhận tờ sang nhượng đất ngày 30/5/2001 và công nhận phần đất có diện tích 75,2m^2 ông đang sử dụng là hợp pháp. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trí L, công nhận cho ông Huỳnh Trí L được quyền sử dụng diện tích 75,2m^2.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận ý kiến của ông Huỳnh Trí L chịu toàn bộ chi phí là 559.000 đồng.

[6] Về chi phí định giá tài sản: Ghi nhận ý kiến của ông Huỳnh Trí L chịu toàn bộ chi phí là 1.582.000 đồng.

[7] Về chi phí giám định: Ghi nhận ý kiến của ông Huỳnh Trí L chịu toàn bộ chi phí là 1.530.000 đồng.

[8] Về án phí: Ghi nhận ý kiến của ông Huỳnh Trí L chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 129, Điều 500 và Điều 501 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Trí L và ông Lâm Bình M lập ngày 30/5/2001, cho ông Huỳnh Trí L được sử dụng diện tích 75,2m^2, thuộc thửa số 311, tờ bản đồ DH-05, đất tọa lạc tại tổ 3, khu phố N, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2017 của Tòa án và bản trích đo sơ đồ hiện trạng sử dụng thực tế khu đất tranh chấp ngày 30/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hà Tiên (nay là thành phố Hà Tiên), tỉnh Kiên Giang, đất có hình 1,2,3,4, cạnh 1,4 = 4,0m, cạnh 2,3 = 4,0m, cạnh 1,2 = 18,7m, cạnh 3,4 = 19,09m (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Lâm Bình M và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 05994 QSDĐ/ĐH cấp ngày 16/01/2004 mang tên Lâm Bình M để đăng ký thủ tục tách thửa cho ông Huỳnh Trí L theo diện tích đất được công nhận là 75,2m^2.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Trí L chịu toàn bộ chi phí là 559.000đ (năm trăm năm mươi chín nghìn đồng). Số tiền này ông L đã nộp xong theo biên lai thu số 0012153 ngày 28/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tiên nên ông không phải nộp thêm.

4. Về chi phí định giá tài sản:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Trí L chịu toàn bộ chi phí là 1.582.000đ (một triệu năm trăm tám mươi hai nghìn đồng). Số tiền này ông L đã nộp tạm ứng cho Tòa án nhân dân thị xã Hà Tiên (nay là thành phố Hà Tiên) và Tòa án đã thanh toán cho Công ty Cổ phần bất động sản Kiên Giang theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000288, ngày 29/5/2018 nên ông không phải nộp thêm.

5. Về chi phí giám định: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Trí L chịu toàn bộ chi phí là 1.530.000đ (một triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng). Số tiền này ông L đã nộp tạm ứng cho Tòa án nhân dân thị xã Hà Tiên (nay là thành phố Hà Tiên) và Tòa án đã thanh toán cho phân viện khoa học hình sự theo phiếu thu số 203 ngày 19/3/2019 nên ông không phải nộp thêm.

6. Về án phí:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Trí L chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001245 ngày 11/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hà Tiên (nay là thành phố Hà Tiên), tỉnh Kiên Giang, ông Lài không phải nộp thêm.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND thành phố Hà Tiên;
- Chi cục THADS thành phố Hà Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Mạc Văn Hên