

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN A
TỈNH AN GIANG**

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

Số: 118/2018/DS-ST

Ngày: 25/7/2018

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 HUYỆN A**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Hoàng**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Thanh Bình;
2. Ông Võ Hoàng Nghiệp.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát huyện A, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trà My - Kiểm sát viên .

Ngày **25** tháng **7** năm **2018** tại trụ sở Tòa Án nhân dân huyện A mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2017/TLST-DS, ngày 04 tháng 4 năm 2017 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 240/2018/DSST-QĐ ngày 11 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Thanh P**, sinh năm: 1979.

Cư trú: Tổ 09, ấp T, thị trấn L, huyện A, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông **Lý Văn M**, sinh năm: 1944,

Ông **Lý Văn B**, sinh năm: 1980.

Cư trú: Ấp S, xã K, huyện A, tỉnh An Giang

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà **Dương Thị Thu H**, sinh năm: 1982

Cư trú: Tổ 09, ấp T, thị trấn L, huyện A, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa ông P, bà H có mặt. Riêng ông M, ông B vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng ngày 03/11/2016 với các tài liệu chứng cứ kèm theo và quá trình tố tụng tại tòa ông Lê Thanh P trình bày: Vào ngày 02 tháng 6 năm 2008, ông Lý Văn M và ông Lý Văn B qua sự giới thiệu của ông Kiều Văn T, có chuyển nhượng cho ông phần đất thổ cư nhưng cấp bờ mương lộ S, ngang 10m dài 20m, giấy tờ sang nhượng là do ông M và ông B đánh máy sẵn và kêu ông và bà H vợ ông ra nhà để thương lượng. Khi ông và bà H đến hai bên thống nhất về giá cả thì ông là người ghi trong

giấy sang nhượng số tiền phải trả cho ông M là 27.000.000đ, kể cả bằng số và bằng chữ. Khi đó ông M yêu cầu ông giao tiền cho ông nhưng ông không đồng ý và yêu cầu phải có chính quyền địa phương ký xác nhận thì ông mới giao tiền. Do đó, ông M đưa cho ông Trần Văn L là trưởng ấp S ký xác nhận. Khi thấy có chữ ký của ông L cùng hai người làm chứng là ông Võ Văn T và ông Keo Văn T ký thì ông giao tiền cho ông M. Ông xác định ông T chỉ ký vào tờ sang nhượng với tư cách là người làm chứng chứ ông không liên quan gì đến việc sang nhượng đất giữa ông với ông M như lời trình bày của ông M.

Khi nhận chuyển nhượng xong, do vào thời điểm nhận chuyển nhượng đất bị ngập nước, nên ông chỉ cấy cây tạm. Khi nước rút thì cây tạm cũng không còn, do không có nhu cầu sử dụng ngay nên ông cũng không xuống trụ. Tuy nhiên đến cuối năm 2013, ông định cất nhà ở nên đến dọn đất thì phát hiện phần diện tích không đủ, ông nói với ông B thì ông đồng ý đo lại cho đủ diện tích nhưng ông M thì không đồng ý, nên phát sinh tranh chấp.

Về diện tích đất: Do hai bên thỏa thuận sang nhượng phần diện tích ngang 10m dài 20m tính từ mí lộ, điều đó cũng đồng nghĩa với việc là phải trừ lộ giới, nên căn cứ vào bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 26/7/2017 của Văn phòng đăng ký QSDĐ chi nhánh A phần đất mà ông M và ông B chuyển nhượng cho ông tính từ điểm 4, 3 đến điểm 11,12 với tổng diện tích hiện nay là 199,1m², thiếu 0,8m² nhưng ông chấp nhận. Như vậy, phần đất mà ông M và ông B lấn chiếm của ông ở các điểm 5,6,11,12 có diện tích là 66,3m², ông yêu cầu ông M và ông B phải trả lại cho ông, còn phần diện tích tính từ điểm 4, 14, 13, 3 có diện tích là 25,6m², đây là phần lộ giới ông không tranh chấp với ông M và ông B, ông muốn lấy lại thì đó là quyền của ông, ông không có ý kiến.

Ông yêu cầu ông M và ông B trả lại cho ông phần đất bị lấn chiếm ở các điểm 5,6,11,12 có diện tích là 66,3m².

Đối với ông M và ông B thì từ khi thụ lý vụ án cho đến ngày xét xử ông không tham gia phiên hòa giải, phiên tòa mặc dù đã được tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng phù hợp theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 04/5/2018 Tòa án đến tận nhà ông M để ghi lời khai ông và được ông trình bày như sau: Ông không liên quan gì đến vợ chồng ông P và bà H. Phần đất đang tranh chấp ông cho con ông là Lý Văn B với diện tích ngang 10m dài 16m cho vào thời gian nào thì không nhớ. Sau đó, con ông chuyển nhượng cho ông T và ông T chuyển nhượng lại cho ông P, bà H như thế nào thì ông cũng không biết. Ông không thừa nhận chữ ký trong tờ sang nhượng là của ông, vì ông không biết chữ nhưng ông cũng không có yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P vì ông không chuyển nhượng đất cho ông P mà chỉ chuyển nhượng cho ông T với diện tích ngang 10m dài 16m.

Riêng ông Lý Văn B thì không có mặt ở địa phương và Tòa án đã tiến hành lập biên bản về việc không làm việc được với đương sự vào ngày 04/5/2018.

Chứng cứ thu thập được:

Ông Trần Văn L trình bày: Từ năm 2007 đến nay ông là trưởng ấp S, xã K. Về tờ sang nhượng đất ngày 02/06/2008, ông xin trình bày như sau: Do sự việc diễn ra quá lâu ông không nhớ rõ, ông chỉ nhớ là có người mang tờ sang nhượng đất đến nhà đề nghị ông ký xác nhận. Khi đến nhà thì có mặt ông P và 01 trong 02 người là cha con ông M và ông B, còn cụ thể là ai thì không nhớ chính xác. Khi đó, trong tờ sang nhượng đã có chữ ký của ông M, ông B, ông P, bà H và ông Võ Văn T là tổ trưởng tổ 15 ký, nên ông mới ký

xác nhận việc sang nhượng đất cho hai bên, nội dung xác nhận cũng do ông ghi. Còn nội dung cụ thể của việc chuyển nhượng đất như thế nào thì lâu quá ông không thể nhớ được.

Riêng đối với hai người làm chứng là ông Keo Văn T và ông Võ Văn T đã không có mặt ở địa phương vào thời điểm Tòa án tiến hành ghi lời khai nên đã tiến hành lập biên bản về việc không ghi lời khai được người làm chứng.

Ngày 10/10/2017 Ủy ban nhân dân huyện A ban hành công văn số 1357/UBND-NC phúc đáp công văn số 373/CV- TA của Tòa án nhân dân huyện A với nội dung: Phần đất mà các bên tranh chấp không nằm trong vùng quy hoạch các công trình dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn của huyện và người dân có quyền kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ khi đủ điều kiện quy định tại điều 100, 101 của Luật đất đai năm 2013.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 07/7/2017, phần đất tranh chấp có giá 240.000 đ/m².

Theo bản đồ hiện trạng ngày 26/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A thì: Phần đất ở các điểm 3,4,5,6 có diện tích là 132,8m² là phần đất mà hai bên thống nhất chỉ dẫn và không tranh chấp.

Phần đất ở các điểm 5,6,12,11 có diện tích 66,3m² là phần đất đang tranh chấp, ông P cho rằng ông M đã sang nhượng cho ông tính từ điểm 3,4 vào nhưng ông M không thống nhất.

Phần đất ở các điểm 4,14,13,3 có diện tích 25,6m² là phần đất mà ông M cho rằng đã sang nhượng cho ông P nhưng ông P không thừa nhận và cũng không tranh chấp với ông M phần đất này.

Tại phiên tòa hôm nay ông M và ông B mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nghĩ nên cần phải tiến hành việc xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, hòa giải, thu thập chứng cứ.

Về nội dung vụ án, qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được công khai và kiểm tra tại phiên tòa. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, đề nghị HĐXX xem xét và quyết định.

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:

Về thời hiệu, thẩm quyền: Do đây là vụ án tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 3 điều 155 của Bộ luật dân sự năm 2015, nội dung tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng: Trong vụ án này do ông P khởi kiện ông M, ông B nên xác định ông P là nguyên đơn, ông M và ông B là bị đơn, bà H - vợ ông P sẽ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy: Việc ông Lý Văn M và ông Lý Văn B chuyển nhượng QSDĐ cho ông Lê Thanh P và bà Dương Thị Thu H vào ngày 02/6/2008, khi đất này chưa được cấp GCNQSDĐ và hai bên chỉ làm giấy tay với nhau nên không đủ điều kiện và trình tự thủ tục của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được quy định tại điều 106 và điều 127 của Luật đất đai năm 2003 cho nên hợp đồng sẽ bị vô hiệu theo quy định tại 122 và điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005 và được hướng dẫn cụ thể tại Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay các bên đương sự, không bên nào có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu. Hay nói một cách khác các bên không tranh chấp về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ tranh chấp với nhau về chủ thể thực hiện và phần diện tích đất được chuyển nhượng. Ông P, bà H cho rằng ông M, ông B chuyển nhượng cho ông, bà phần diện tích đất có diện tích ngang 10m dài 20m và yêu cầu ông M, ông B trả lại phần diện tích bị lấn chiếm là 66,3m².

Ông M, ông B cho rằng không chuyển nhượng QSDĐ cho ông P và bà H mà chỉ chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích ngang 10m dài 16m, nên không đồng ý trả lại đất cho ông P và bà H.

Về nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông M và ông B chuyển nhượng QSDĐ cho ông P và bà H, được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của các bên, được 02 người làm chứng là ông T và ông T ký xác nhận và đặc biệt là ông L trưởng ấp ký xác nhận nội dung. Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/5/2018 ông L đã xác nhận nội dung này. Việc ông M cho rằng không chuyển nhượng QSDĐ cho ông P mà chỉ chuyển nhượng cho ông T nhưng ông không cung cấp được bất cứ văn bản, giấy tờ hoặc chứng cứ nào khác để chứng minh là đã chuyển nhượng cho ông T. Do đó lời trình này là hoàn toàn không có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra, nội dung biên bản hòa giải ngày 09/7/2014 tại Ủy ban nhân dân xã K, ông Lý Văn B trình bày: “Tôi cũng thống nhất với tờ sang nhượng đất năm 2008, chữ ký đó là của tôi. Lúc mua bán tôi và ông P có đo đạc là ngang 10m dài 20m. Tôi xin về bàn lại với cha tôi rồi thứ 4 tuần sau (16/7/2014) tôi sẽ ra UBND xã thương lượng với ông P”. Tuy nhiên, sau đó ông M và ông B không thực hiện lời hứa nên phát sinh tranh chấp đến nay.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy việc ông M và ông B chuyển nhượng QSDĐ cho ông P và bà H là hoàn toàn có cơ sở như lời trình bày của ông P.

Đối với phần diện tích đất được chuyển nhượng, như đã trình bày hiện nay các bên không thống nhất, ông P cho rằng ông M và ông B chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích ngang 10m, dài 20m, ông M cho rằng chuyển nhượng cho ông T ngang 10m, dài 16m. Xét thấy trong giấy sang nhượng ngày 02/6/2008 các bên đã không thỏa thuận vị trí cụ thể mà chỉ ghi là: “cấp lộ S ngang 10m dài 20m”. Hiện nay đã xác định được phần đất tranh chấp ở các điểm 5,6,12,11 có diện tích 66,3m². Hai bên cũng không thống nhất được phần vị trí đất chuyển nhượng tính từ lộ vào, ông P cho rằng vị trí chuyển nhượng tính từ điểm 3,4 vào đến điểm 11,12 còn ông M thì cho rằng tính từ điểm 13,14 đến 5,6.

Xét thấy nếu căn cứ vào bản đồ hiện trạng ngày 26/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A thì: phần đất mà hai bên thống nhất chỉ dẫn ở các điểm 3,4,5,6 có diện tích là 132,8m², cộng với phần diện tích đất mà hai bên đang tranh chấp ở các điểm 5,6,12,11 có diện tích 66,3m², thì phần diện tích được xác định là 199,1m², thiếu so với diện tích chuyển nhượng hai bên thỏa thuận ngang 10m dài 20m là 200m² là 0,9m², là phù hợp với thực tế và ông P cũng chấp nhận điều này.

Đối với phần đất ở các điểm 4,14,13,3 có diện tích 25,6m² là phần đất mà ông M cho rằng đã sang nhượng cho ông P nhưng ông P không thừa nhận và cũng không tranh chấp với ông M, ông M muốn sử dụng là quyền của ông.

Từ đó, cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông P về việc ông M và ông B phải trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm ở các điểm 5,6,12,11 có diện tích 66,3m², là hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận và phù hợp với hiện trạng và kết quả đo đạc hiện nay.

Như đã phân tích nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là không đáp ứng được các điều kiện do pháp luật quy định. Tuy nhiên, hiện nay tiền thì ông P đã giao cho ông M, ông B và ông M cũng đã giao đất cho ông P sử dụng. Để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên trong tham gia giao dịch dân sự, cần tuyên bố hợp đồng có hiệu lực pháp luật để ông P và bà H được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Điều này nó cũng phù hợp với xu thế hiện nay, được quy định tại điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 với tinh thần chung là: Trong trường hợp mặc dù giao dịch dân sự có vi phạm về mặt hình thức nhưng đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ thì sẽ công nhận tính hiệu lực của hợp đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của ông P được chấp nhận nên ông M và ông B phải trả lại tiền chi phí đo đạc, định giá cho ông P với số tiền là 1.674.300đ theo: “Hóa đơn” ngày 21/8/2017 và “biên nhận tạm ứng” ngày 29/5/2017.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí DSST theo quy định của pháp luật. Căn cứ để tính án phí là Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Quốc hội và biên bản định giá tài sản ngày 07/7/2017,

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 106, điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 122, điều 134, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2008, đối với phần đất ở các điểm 3,4,11,12 có diện tích 199,1m², theo: “bản đồ hiện trạng” ngày 26/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh A giữa ông Lê Thanh P, bà Dương Thị Thu H với ông Lý Văn M và ông Lý Văn B là có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lý Văn M và ông Lý Văn B phải trả lại cho ông Lê Thanh P và bà Dương Thị Thu H phần đất có diện tích 66,3m² ở các điểm 5,6,12,11 theo: “bản đồ hiện trạng” ngày 26/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang - chi nhánh A.

Khi án có hiệu lực pháp luật, ông P, bà H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông M và ông B phải trả lại cho ông P 1.674.300đ tiền chi phí đo đạc, định giá theo: “Hóa đơn” ngày 21/8/2017 và “biên nhận tạm ứng” ngày 29/5/2017.

Về án phí: Ông M và ông B phải chịu 795.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện A hoàn lại cho ông P 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010987 ngày 4/4/2017.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 25/7/2018) để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời hạn này đối với ông M, ông B là 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

(Trong trường hợp bản án, quyết định 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:

- VKSND (2);
- TAND tỉnh (1);
- Chi cục THADS (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lê Thanh Hoàng

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS;
- THA để thi hành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Hoàng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS;
- THA để thi hành.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Lê Thanh Hoàng