

Bản án số: 27/2018/DS-ST

Ngày: 26/9/2018

“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 BÐ, TỈNH BP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thận.

2. Ông Nguyễn Mạnh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Văn Tình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BÐ tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BÐ, tỉnh Bp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2018/TLST - DS ngày 16 tháng 5 năm 2018, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2018/QĐXX-ST ngày 30 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá Th; Sinh năm 1963.

HKTT: Thôn S, xã Đ, huyện T, tỉnh ĐN

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Vũ Thị L, sinh năm 1983.

HKTT: Thôn ĐL, xã Đ, huyện BÐ, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Ông Điều K (Kh; KL); Sinh năm 1953.

HKTT: Thôn ĐL, xã Đ, huyện BÐ, tỉnh BP.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đình Thị M1; Sinh năm 1971.

HKTT: Thôn ĐL, xã Đ, huyện BÐ, tỉnh BP.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Điều D, sinh năm 1977

HKTT: Thôn ĐL, xã Đ, huyện BÐ, tỉnh BP.

+ Chị Điều Thị S; Sinh năm 1971

HKTT: Thôn 5, xã Đường 10, huyện BÐ, tỉnh BP.

Nơi cư trú: Bon Diêng Đu, xã Đ, huyện T, tỉnh ĐN.

+ Bà Dìn Nhì M (M); Sinh năm 1965

HKTT: Thôn S, xã Đ, huyện T, tỉnh ĐN .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Bá Th và chị Vũ Thị L là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 12/6/2003, ông K (Điều KL) chuyển nhượng cho ông Th 01 thửa đất diện tích giáp đường thôn 10m, sâu khoảng 20m tại thôn ĐL để làm nhà ở; đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) đứng tên hộ ông KLg, giá chuyển nhượng là 2.300.000đ; Hai bên viết giấy tay chưa công chứng, chứng thực; Sau khi thỏa thuận ông Th đã trả đủ tiền, ông KLg đã giao đất cho ông Th có cắm ranh mốc cụ thể, ông Th đã làm nhà ở cho đến nay. Phía ông Th nhiều lần yêu cầu ông KLg làm thủ tục sang nhượng, nhưng ông KLg khất lần sau đó đem giấy CNQSD đất thế chấp vay tiền. Đến khoảng giữa năm 2017 mới trả ngân hàng lấy giấy CNQSD đất về. Do ông Th và hai hộ khác hộ khiếu nại việc ông KLg không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên ngày 02/11/2017 Công an xã Đ mời ông KLg và con dâu là Đinh Thị M1 làm việc. Tại Công an xã Đ ông K và chị M1 ký cam kết trong hạn 01 tháng sẽ tách thửa cho 03 hộ, nhưng ông K không thực hiện cam kết, nên ông Th khởi kiện yêu cầu ông K và những người có L quan trong hộ ông K phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2003 và công nhận thửa đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông Th.

- Bị đơn ông Điều K (KL) và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Điều K công nhận việc sang nhượng đất cho ông Th như ông Th khởi kiện là đúng. Hiện nay không có tranh chấp gì về nội dung chuyển nhượng đất cho ông Th; Công nhận diện tích đất ông Th đang sử dụng như sơ đồ đo vẽ thực tế là đúng diện tích đã thỏa thuận sang nhượng năm 2003; Công nhận đất và tài sản trên đất là của ông Th, nhưng cho rằng khi chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận phía ông Điều K có nghĩa vụ làm thủ tục sang nhượng cho ông Th nên ông K không làm; Mặt khác, giá chuyển nhượng năm 2003 so với giá thị trường hiện nay là quá rẻ nên đề nghị ông Th hỗ trợ thêm số tiền 10.000.000đ(mười triệu) thì mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Th. Nếu ông Th không đồng ý thì không ký giấy tờ chuyển nhượng và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan anh Điều D trình bày:** Anh là con ruột của ông Điều K và bà Thị D, anh xác nhận nội dung sang nhượng đất giữa ông Th và cha ruột anh là đúng. Hiện nay không tranh chấp gì về nội dung hợp đồng chuyển nhượng, thống nhất theo yêu cầu của ông K đề nghị phía ông Th hỗ trợ thêm cho ông K số tiền 10.000.000đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan chị Điều Thị S trình bày:** Chị là con ruột của ông Điều Đ bà Thị D. Sau khi ông Điều Đ chết mẹ chị về sống với ông K (KL), chị gọi ông K là cha dượng. Mẹ của chị (bà Thị D) đã chết trong năm 2015. Mẹ chị có 02 người con ruột là chị và người em trai là Điều D; ông bà ngoại chị tức cha mẹ của bà Thị D đã chết từ lâu, không nhớ thời gian. Chị không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông K với ông Th ngày 12/6/2003 vì chị đã lấy chồng trước năm 2000; Theo chị thửa đất trên là tài sản chung của ông K và mẹ chị là bà Thị D; ông K và bà D đã sang nhượng cho ông Th từ năm 2003, ông Th đã nhận đất sử dụng và giao đủ tiền cho ông K từ đó đến nay không có ai tranh chấp gì, nên nay ông Th khởi

kiện yêu cầu ông K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên chỉ đồng ý theo yêu cầu của ông Th, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dín Nhì M (M) trình bày:** Bà là vợ của ông Th, xác nhận nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông K là đúng. Xác nhận tài sản sang nhượng là của riêng ông Th, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Th theo quy định.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện BD: Về tố tụng, việc Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng; Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Bá Th khởi kiện ông Điều K, thường trú tại thôn DL, xã Đ, huyện BD, tỉnh Bp; Tài sản tranh chấp là thửa đất diện tích 225.8m² tại thôn DL, xã Đ, huyện BD, tỉnh Bp nên Tòa án nhân dân huyện BD thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quyền yêu cầu trợ giúp pháp lý: Ông Điều K và anh Điều D là đối tượng được hưởng quyền trợ giúp pháp lý, nhưng đều từ chối nhận trợ giúp pháp lý coi như tự từ bỏ quyền được trợ giúp pháp lý của mình.

[3] Về nội dung khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2003 giữa ông Nguyễn Bá Th với ông Điều K (KL) chỉ viết tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, phía ông Th đã giao đủ tiền, ông Điều K đã giao đất, ông Th đã xây móng, làm nhà gỗ cùng các công trình phụ như giếng nước, nhà bếp, nhà vệ sinh, đường dây điện để ở cho đến nay không có ý kiến gì phản đối; Thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy CNQSD đất đứng tên hộ ông Điều K; Quá trình chuyển nhượng, sử dụng đất không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Mặc dù giấy sang nhượng đất viết tay có mình ông K ký nhưng bà Điều Thị D vợ ông K biết vì thửa đất chuyển nhượng cho ông Th có vị trí ngay gần nhà ở của vợ chồng ông K bà D, sau khi nhận chuyển nhượng ông Th làm nhà ở ổn định cho đến năm 2015 bà D mới chết và cũng không có ý kiến gì. Như vậy, hai bên đã thực hiện xong nội dung hợp đồng, phía ông K không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Th là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đối với bên nhận chuyển nhượng. Hiện nay phía ông K và hai người con là chị S và anh D đều xác nhận và không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng cũng hiện trạng sử dụng đất của ông Th, nhưng ông K và anh D yêu cầu ông Th hỗ trợ thêm cho ông K số tiền 10.000.000đ do giá trị thời điểm chuyển nhượng là quá thấp so với giá trị quyền sử dụng đất hiện nay. Do đó, mặc dù các bên có vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đã thực hiện xong nội dung hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định; Quá trình ông Th sử dụng đất cho đến nay phía hộ ông K không có ý kiến gì, cũng không có tranh chấp

với ai, nên theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục 2.3, Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/20004/NQ-ĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên và công nhận diện tích đất thực tế hiện nay ông Th đang quản lý sử dụng là 225.8m²; Ranh giới: Đông giáp đất bà Lê Thị H 22,72m; Tây giáp đất ông Hoàng Văn N 22,77m; Nam giáp đất bà Lê Thị H 10m; Bắc giáp đường L thôn 10m; Diện tích đất trên là một phần trong diện tích đất 11.713m²; thửa đất số 32; tờ bản đồ số 18; Giấy CNQSD đất vào sổ cấp số 567 do Ủy ban nhân dân huyện BĐ ký ngày 25/12/2000 cho hộ ông Điều K (KL), tại thôn ĐL, xã Đ, huyện BĐ, tỉnh Bp thuộc quyền sử dụng của ông Th.

Về giá trị tài sản và bồi thường thiệt hại: Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại, không cho giá, không yêu cầu Tòa án định giá tài sản tranh chấp nên không xem xét.

Đối với ý kiến của ông KLg và anh D yêu cầu ông Th hỗ trợ thêm 10.000.000đ do giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thời điểm hiện nay, nhưng nguyên đơn không đồng ý vì giá hai bên thỏa thuận thời điểm chuyển nhượng là giá chung ở địa phương mà ông KLg sang nhượng cho nhiều người. Vì vậy, ý kiến của ông K và anh D không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với trích lục khai tử của bà Điều Thị D: Căn cứ lời khai của ông Điều K chồng bà D, lời khai của các con bà D; các biên bản xác minh với công an viên và đại diện ban quản lý thôn ĐL, xã Đ, huyện BĐ có cơ sở xác định bà Điều Thị D chết năm 2015 nhưng tại Trích lục khai tử số: 28TLKT ngày 21/8/2017 của Ủy ban nhân dân xã Đ ghi bà D chết ngày 07/3/1999 là không đúng. Vì vậy, kiến nghị thu hồi cấp lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn phải nộp án phí. Tuy nhiên, hộ ông Điều K là người dân tộc thiểu số, cư trú tại vùng đặc biệt khó khăn, ngoài ra ông K là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải nộp.

Về chi phí xem xét, thẩm định: Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp là 4.800.000đ nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 105, 106, 127, 136 luật đất đai năm 2003; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 131, 140, 159, 160, 238 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Bá Th đối với bị đơn Điều K (KL, Kh);

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/6/2003 giữa ông Nguyễn Bá Th với ông Điều KL là hợp pháp.

Công nhận diện tích đất 225.8m²; Ranh giới: Đông giáp đất bà Lê Thị H 22,72m; Tây giáp đất ông Hoàng Văn N 22,77m; Nam giáp đất bà Lê Thị H 10m;

Bắc giáp đường L thôn 10m là một phần trong diện tích đất 11.713m²; thửa đất số 32; tờ bản đồ số 18; Giấy CNQSD đất số R943891 vào sổ cấp số 567/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện BD ký ngày 25/12/2000 cho hộ ông Điều K (KL), tại thôn DL, xã Đ, huyện BD, tỉnh Bp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Bá Th. (có sơ đồ đo vẽ kỹ thuật kèm theo).

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy CNQSD đất số R943891 vào sổ cấp số 567/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện BD ký ngày 25/12/2000 cho hộ ông Điều K (KL) để điều chỉnh cấp lại sau khi đã trừ diện tích 225.8m² thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Bá Th.

Các bên có nghĩa vụ L hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện BD thu hồi Trích lục khai tử số: 28TLKT ngày 21/8/2017 của Ủy ban nhân dân xã Đ cấp lại theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định: Buộc ông Điều K hoàn trả cho ông Nguyễn Bá Th số tiền chi phí xem xét, thẩm định là 4.800.000đ.

4. Về án phí: Ông Điều K được miễn nộp án phí; Ông Nguyễn Bá Th được nhận lại số tạm ứng án phí đã nộp tiền là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0022022 ngày 16/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BD, tỉnh Bp.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa 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 là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bp;
- VKSND huyện BD;
- CCTHADS huyện BD;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(ĐÃ KÝ)

NGUYỄN VĂN HUỆ

