

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THUẬN NAM
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 06/2020/DS-ST

Ngày: 09-9-2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”, “Tranh
chấp quyền sở hữu tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN NAM, TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thức.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thiên Anh Khoa.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung.

- Thư ký phiên tòa: ông Dương Khánh Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: bà Từ Nữ Lệ Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 08 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Trần Kỳ T - sinh năm 1975, trú tại: thôn N, xã P, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Phú C - sinh năm 1981, trú tại: số N, phường 4, Quận 3, Tp. H (có mặt).

2. *Bị đơn:* ông Phạm Văn G - sinh năm: 1954, trú tại: thôn S, xã P, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1958, trú tại: thôn S 01, xã P, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 30/12/2019, đơn trình bày ý kiến, lời khai trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn - bà Trần Kỳ T và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Phú C đều thống nhất trình bày: Ngày 06/6/2005, ông Phạm Văn G có lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 20.000m² tại thôn S thuộc thửa

đất số 3 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S612182/00208 QSDĐ/421/QĐ/H/2003, do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 28/4/2003. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T và ông G có đến Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do bà T ghi cả diện tích đất bà T mua của ông L (đất ông L mua của ông G bán lại cho bà T) nên ông G không chấp nhận. Từ đó, bà T nhiều lần yêu cầu ông G đến cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục sang tên phần đất ông G chuyển nhượng nhưng ông G không thực hiện. Nay bà T yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên với diện tích 20.000m² thuộc một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ địa chính số 49 xã P, tục danh đất Bằng Găng theo (Trích lục số 867 ngày 20/7/2020); ông G phải thực hiện thủ tục sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng. Đối với diện tích đất 12.546m² bà T chỉ đo vượt là đất mua của ông L, không nằm trong hợp đồng nên bà T không yêu cầu giải quyết.

Về yêu cầu phân tố của ông G và yêu cầu của bà T đòi hoàn trả giá trị hạt đào trên diện tích đất 20.000m² bà T thu hoạch trong 15 năm và hoàn trả giá trị cây đào, bà T không chấp nhận. Lý do, khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thì trên đất có cây đào nên ông G chuyển nhượng cả đất và tài sản. Ông G đã rào ranh giới đất bán bằng gai xương rồng và giao cho bà T. Suốt quá trình bà T sử dụng đất đến nay, phía gia đình ông G không có ý kiến gì về việc thu hoạch đào.

Trong đơn phản tố ngày 15/01/2020, biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2020 và biên bản hòa giải ngày 12/8/2020, bị đơn ông Phạm Văn G xác nhận: Ông có lập hợp đồng chuyển nhượng 20.000m² đất cho bà Trần Kỳ T vào ngày 06/6/2005 như bà T trình bày. Ông đã giao đất và nhận tiền đầy đủ. Sau khi chuyển nhượng một thời gian, bà T và ông có đến Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục sang tên nhưng do bà T ghi diện tích vượt so với hợp đồng nên ông xé bỏ hồ sơ, từ đó hai bên xảy ra mâu thuẫn đến nay. Ông vẫn công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và thống nhất thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng cho bà T theo quy định của luật đất đai. Tuy nhiên, ông chỉ bán đất chứ không bán cây đào trên đất nên buộc bà T phải hoàn trả giá trị hạt đào thu hoạch trong 15 năm trên toàn bộ diện tích đất bà T sử dụng là 32.546m², thuộc một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ địa chính số 49 xã P (bao gồm đất ông chuyển nhượng và đất còn lại của ông) tương đương số tiền 146.250.000đ; hoàn trả giá trị 400 cây đào đang tồn tại trên 20.000m² đất đã chuyển nhượng, theo giá trị Hội đồng định giá đã tính. Tại phiên tòa, ông G, bà T yêu cầu căn cứ Trích lục số 867 ngày 20/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thuận Nam để giải quyết đất và hoàn trả giá trị hạt đào, cây đào nằm trong phạm vi diện tích đất 20.000m² hai bên đã chuyển nhượng trong hợp đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2020 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn - bà Nguyễn Thị T xác nhận diện tích đất 20.000m² đã chuyển nhượng cho bà Trần Kỳ T là đất của vợ chồng mua từ năm 2001, đã được cấp quyền sử dụng. Việc ông Gai chuyển nhượng đất cho bà T bà hoàn toàn thống nhất, không thay đổi ý kiến. Nay bà đồng ý với lời khai và yêu cầu của ông G đưa ra, bà không bổ sung gì thêm.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Trần Kỳ T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/6/2005 giữa ông Phạm Văn G và bà Trần Kỳ T, theo diện tích đất 20.000m² đã đo tại Trích lục số 867 ngày 20/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thuận Nam. Bác yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn G và yêu cầu của bà Nguyễn Thị T đòi hoàn trả giá trị hạt đào và cây đào, công nhận cho bà T được quyền sở hữu toàn bộ cây đào trên đất. Về chi phí định giá và án phí, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

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 sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn trú tại thôn S, xã P, huyện Thuận Nam; phía bị đơn có yêu cầu phản tố đòi hoàn trả tài sản trên đất nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, điều 166 Bộ luật dân sự xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam.

[2]. *Về nội dung khởi kiện*: Căn cứ kết quả đo tại Trích lục số 867 ngày 20/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất tỉnh Ninh Thuận, chi nhánh Thuận Nam xác định diện tích đất tranh chấp, cụ thể: Tổng diện tích khu đất ông G, bà T chỉ đo là 32.546m², tương ứng các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11). Trong đó, ông G chỉ diện tích chuyển nhượng cho bà T 20.000m² tương ứng các điểm (1,2,3,4,5,6,11), thuộc một phần thửa số 6 tờ bản đồ số 49 xã P. Đất tọa lạc tại thôn S, xã P, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Đất vị trí 01, hiện trạng đất trồng cây đào. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất yêu cầu giải quyết theo diện tích đất 20.000m² như ông G chỉ đo là phù hợp được chấp nhận. Đối với diện tích đất còn lại 12.546m² các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Về nguồn gốc đất, các đương sự thừa nhận diện tích đất các bên thực hiện chuyển nhượng có nguồn gốc của vợ chồng ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, các bên không phải chứng minh nội dung này.

Về chứng cứ, bà T căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2005, được xác lập giữa ông Phạm Văn G với bà Trần Kỳ T có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, để chứng minh việc giao dịch giữa hai bên. Hợp đồng này cũng được phía vợ chồng ông G, bà T thừa nhận và đồng ý tiếp tục thực hiện nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự xác định chứng cứ trên là có thật được chấp nhận.

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng, các bên có lập thành văn bản, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P là phù hợp với quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự. Về nội dung hợp đồng thể hiện chuyển nhượng một phần thửa số 3, đã được

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số S612182/00208QSDĐ/421/QĐ/H /2003; tuy nhiên, tại Trích lục số 867 ngày 20/7/2020 thể hiện diện tích đất các bên chuyển nhượng thuộc một phần thửa số 6 tờ bản đồ số 49 xã P. Căn cứ văn bản số 595/VPĐKĐĐNT-CNTN ngày 12/8/2020, của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thuận Nam cho biết: “...*thửa đất số 6 tờ bản đồ số 49 xã P, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, còn thửa đất số 3 do không có thể hiện tờ bản đồ nên không xác định được vị trí và không khẳng định được thửa số 3 và thửa số 6 là một hay hai thửa*”. Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, các đương sự khẳng định diện tích đất 20.000m² các bên đã thực hiện chuyển nhượng trong Hợp đồng ngày 06/6/2005 chính là thửa đất số 6 đo đạc tại trích lục số 867 ngày 20/7/2020. Ông G, bà T xác nhận đã giao diện tích đất này cho bà T và nhận tiền từ thời điểm chuyển nhượng nên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng là không trái quy định tại điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình nên chấp nhận.

Xét yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn G và yêu cầu của bà Nguyễn Thị T đòi bà T hoàn trả giá trị số hạt đào đã thu hoạch 15 năm (từ năm 2005 đến 2020) trên diện tích đất 20.000m², theo cách tính: 200 cây x 2ha = 400cây x 15.000đ/kg = 6.000.000đ x 15 năm = 90.000.000đ; đồng thời hoàn trả giá trị cây đào trên diện tích đất này nhưng không được bà T chấp nhận. Ông G, bà T căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/6/2005 để chứng minh không chuyển nhượng phần tài sản trên đất. Tuy nhiên, để đánh giá đúng bản chất của sự việc, Hội đồng xét xử thấy rằng: tại mục “Giá chuyển nhượng tài sản...” trong Hợp đồng chuyển nhượng đất không ghi nội dung gì. Tại phiên tòa, ông G, bà T xác nhận thời điểm chuyển nhượng, trên toàn bộ đất trồng cây đào nên nội dung ông bà chuyển nhượng là đất có cây đào chứ không chuyển nhượng cả cây đào. Lập luận này của ông G, bà T không thuyết phục, bởi lẽ: bản chất cây đào là loại cây lâu năm, ông G không bán cây đào nhưng không đưa ra điều kiện và thời gian thu hoạch; trong suốt 15 năm, gia đình ông bà không thu hoạch và không có ý kiến phản đối việc gia đình bà T canh tác, sử dụng, thu hoạch nên không có căn cứ cho rằng số tài sản trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của ông G, bà T.

Từ những căn cứ trên, xét thấy để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên, chấp nhận toàn bộ đề nghị của viện kiểm sát, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2005 giữa ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T với bà Trần Kỳ T đối với diện tích đất 20.000m², thuộc một phần thửa số 6 Tờ bản đồ địa chính số 49 xã P (theo Trích lục 867 ngày 20/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thuận Nam). Bác yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn G và yêu cầu của bà Nguyễn Thị T đòi hoàn trả giá trị hạt đào và cây đào trên diện tích đất tranh chấp. Công nhận cho bà T quyền sở hữu toàn bộ số cây đào đang tồn tại trên đất.

Đối với số cây đào và giá trị hạt đào nằm ngoài diện tích đất 20.000m², tại phiên tòa ông G, bà T không yêu cầu nên không xem xét.

Đối với ông Nguyễn T là chồng bà Trần Kỳ T có văn bản cam kết ngày 14/02/2020, xác định đất tranh chấp thuộc tài sản riêng của bà T, ông không yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng; căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không

đưa ông T vào tham gia tố tụng, không xem xét quyền lợi cho ông T trong vụ án này.

Về chi phí định giá tài sản: căn cứ khoản 1 điều 165 BLTTDS, bà T được chấp nhận yêu cầu nên ông G, bà T phải chịu toàn bộ chi phí định giá; do đó ông G, bà T phải hoàn trả lại 4.000.000đ chi phí định giá bà T đã tạm ứng.

Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14: ông G, bà T thuộc diện người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 161, điểm c khoản 1 Điều 165 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016 /UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kỳ T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T.

Công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà Trần Kỳ T với ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 20.000m² có các điểm (1,2,3,4,5,6,11), thuộc thửa số 6 tờ bản đồ số 49 xã P (theo Trích lục số 867 ngày 20/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - chi nhánh Thuận Nam đính kèm).

Bác yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn G và yêu cầu của bà Nguyễn Thị T đòi hoàn trả giá trị hạt đào và cây đào trên 20.000m² đất nêu trên.

Công nhận bà Trần Kỳ T được quyền sở hữu toàn bộ cây đào trên diện tích đất 20.000m² tương ứng các điểm (1,2,3,4,5,6,11), thuộc thửa số 6 tờ bản đồ số 49 xã P (theo Trích lục số 867 ngày 20/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - chi nhánh Thuận Nam đính kèm).

Bà T tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

Về chi phí định giá tài sản: ông G, bà T phải chịu 4.000.000đ chi phí định giá tài sản nên ông G, bà T phải hoàn trả cho bà T số tiền 4.000.000đ bà T đã tạm ứng chi phí định giá.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông G, bà T thuộc trường hợp miễn án phí nên không phải nộp.

Hoàn trả cho bà Trần Kỳ T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số: 0016583 ngày 07/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

Báo cho nguyên, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện cho nguyên đơn biết quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (09/9/2020).

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, 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:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Thuận Nam;
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thúc