

Bản án số: 11/2017/DS-ST

Ngày 21/9/2017

*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 THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Minh

Ông Nguyễn Đăng Hoàn

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2017/TLST-DS ngày 04 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 16/2017/QĐXXST – DS ngày 11/9/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Trương Thị H, sinh năm 1971

Trú tại: tổ 6, khu phố PN, phường PĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước;

Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980

Trú tại: tổ 17, khu phố PB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Trần Khắc T, sinh năm 1977 (xin vắng mặt)

Trú tại: tổ 1, khu phố PH1, phường PĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần Thị P, sinh năm 1982 (xin vắng mặt)

Trú tại: tổ 1, khu phố PH1, phường PĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo và lời trình bày của nguyên đơn tại Tòa án thì năm 2008 chị Trương Thị H và chị Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng của anh Trần Khắc T thửa đất số 45, tờ bản đồ số 45, diện tích 119m² tại địa chỉ tổ 1, khu phố PH1, phường PĐ, thị xã BL. Thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45 của anh T. Năm 2016 Ủy ban nhân dân phường Phú Đức hỗ trợ người dân làm đường bê tông qua thửa đất của anh T, vị trí mép đường Bê tông cách cạnh hướng bắc thửa đất số 45 của chị H1, chị H khoảng 7 mét nhưng thuộc

thửa đất số 44 của anh T. Ngày 10/5/2017 giữa chị H1, chị H và anh T thỏa thuận anh T chuyển nhượng cho chị H1, chị H phần đất tiếp giáp giữa đường bê tông và thửa số 45 để nhập vào thửa đất số 45 cho giáp ranh với đường bê tông để tiện sử dụng, diện tích chuyển nhượng khoảng 35m², giá chuyển nhượng là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng). Anh T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H1 chị H. Chị H1 chị H yêu cầu anh T phải làm thủ tục chuyển nhượng đất theo đúng quy định của pháp luật và buộc anh T phải thanh toán chi phí đo đạc lập bản vẽ đất tranh chấp cho họ.

Bị đơn trình bày: anh Trần Khắc T công nhận có chuyển nhượng đất cho chị H1 chị H đúng như lời trình bày của nguyên đơn. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45 của anh đang do chị Trần Thị P giữ nên việc làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị H1 chị H anh không thực hiện được. Anh T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị P trình bày: năm 2010 chị P có nhận chuyển nhượng của anh T một lô đất ngang 5m dài 26m nằm trong thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45 của anh Trần Khắc T. Tại thời điểm chuyển nhượng thì anh T đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng để vay tiền nên không làm thủ tục chuyển nhượng đất được. Ngày 22/2/2017 chị P và anh T thỏa thuận chị P cho anh T vay tiền để trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng đất cho chị P. Hai bên còn thỏa thuận việc chị P bỏ tiền ra chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở đối với 100m² để đủ điều kiện tách thửa. Nhưng sau đó hai bên phát sinh tranh chấp, anh T không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị P dẫn tới việc chị P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T. Chị P yêu cầu anh T phải làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị theo như thỏa thuận.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đủ các thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị Trương Thị H và chị Nguyễn Thị H1, buộc anh Trần Khắc T phải làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị H, chị H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: tranh chấp giữa nguyên đơn Trương Thị H, Nguyễn Thị H1 và bị đơn Trần Khắc T là tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai thì Tòa án nhân dân thị xã Bình Long thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Bị đơn Trần Khắc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị P có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: giữa chị Trương Thị H chị Nguyễn Thị H1 và anh Trần Khắc T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 35m² (theo kết quả đo đạc là 33,8m²) thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45 tại địa chỉ tổ 1, khu phố PH1, phường PĐ, thị xã BL. Thỏa thuận này được các bên lập văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, anh T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận với chị H1 chị H. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.* Vì vậy có căn cứ chấp nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị H1, chị H và anh T. Yêu cầu của chị H1 chị H được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về việc chị Trần Thị P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T do có tranh chấp giữa chị P và anh T về một thỏa thuận chuyển nhượng đất khác. Diện tích đất mà anh T thỏa thuận chuyển nhượng cho chị P tách biệt hoàn toàn với diện tích 33,8m² chuyển nhượng cho chị H và chị H1, việc này đã được Tòa án thụ lý giải quyết tại một vụ án dân sự khác nên Hội đồng xét xử không xét.

Thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa anh T và chị H1 chị H có diện tích 33,8m² nhỏ hơn quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về diện tích tối thiểu để tách thửa. Tuy nhiên chị H1 chị H và anh T không thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất này để tách ra thành một thửa đất độc lập mà là để nhập 33,8m² đất này vào thửa đất số 45, tờ bản đồ số 45 của chị H1 chị H nên không vi phạm về điều kiện tách thửa.

Về chi phí đo đạc lập bản vẽ đất tranh chấp: chị H1, chị H đã hợp đồng với đơn vị đo đạc để tiến hành đo đạc lập bản vẽ đất tranh chấp, chi phí hết 2.534.000 đồng, chị H1 chị H đã trả. Theo thỏa thuận giữa hai bên thì nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu ½ tiền đo đạc nên anh T phải trả lại cho chị H, chị H1 1.267.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận,

Về án phí: theo thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn thì giá trị 33,8m² đất tranh chấp là 9.000.000 đồng nên tiền án phí là 9.000.000đ x 5% = 450.000đ, anh Trần Khắc T phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 129 Bộ luật dân sự, Điều 203 Luật đất đai, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Trương Thị H và Nguyễn Thị H1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trương Thị H và Nguyễn Thị H1 với anh Trần Khắc T được lập ngày 10/5/2017. Chị H1 chị H được quyền sử dụng diện tích đất 33,8m² tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại tổ 1, khu phố PH1, phường PĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước; có tứ cận: phía Đông giáp đường đất (cạnh dài 7,19m), phía Tây giáp thửa đất số 44 của anh T (cạnh dài 6,43m), phía Nam giáp thửa đất số 45 của chị H1 và chị H (cạnh dài 5m), phía Bắc giáp đường bê tông (cạnh dài 4,96m) (có bản vẽ kèm theo). Các bên có nghĩa vụ tới các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng đất bằng hình thức tách 33,8m² đất này ra khỏi thửa đất số 44 tờ bản đồ số 45 của anh Trần Khắc T để nhập vào thửa đất số 45, tờ bản đồ số 45 của chị Trương Thị H và Nguyễn Thị H1.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về tiền chi phí đo đạc lập bản vẽ đất tranh chấp. Buộc anh Trần Khắc T phải trả cho chị Trương Thị H và chị Nguyễn Thị H1 ½ số tiền chi phí đo đạc lập bản vẽ đất tranh chấp là 1.267.000 đồng (một triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

Về án phí: anh Trần Khắc T phải nộp 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn Trương Thị H và Nguyễn Thị H1 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003807, quyển số 00077 ngày 27/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

Án xử sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo luật định.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nơi gửi:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND TX Bình Long.
- Chi cục THADS TX Bình Long.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

(đã ký)

Phạm Bình