

Bản án số: 16/2018/DS-ST
Ngày: 28-6-2018
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 HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Nông Phú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Lệ Nga.
2. Ông Ngô Văn Sung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thị T2 - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đực - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 5, ngày 05 và 28 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 255/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Ngọc X, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: ấp T 2, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Phi T là Luật sư của Văn phòng Luật sư C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn K, sinh năm 1941; địa chỉ cư trú: ấp T 1, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

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

3.1. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1948; địa chỉ cư trú: ấp T 1, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

3.2. Anh Trần Văn C, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: ấp T 1, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Chị Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: ấp T 1, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

3.4. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: ấp T 2, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

3.5. Chị Trịnh Thị Thùy T2, sinh năm 1991; địa chỉ cư trú: ấp T 2, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 10 năm 2017, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trịnh Ngọc X, trình bày: Ngày 19 tháng 12 năm 2014, ông có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn K. Ông nhận chuyển nhượng phần đất ruộng có diện tích 7.403m² tại thửa 126, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; giá chuyển nhượng là 555.000.000đ. Hợp đồng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và đã trả đủ tiền cho ông K, nhưng do lúa chưa thu hoạch nên chưa đo đạc, cắm ranh. Ông phát hiện diện tích đất ông K giao bị lệch vị trí thửa đất trong hợp đồng được cấp giấy. Ông nhờ Ban nhân dân ấp giải quyết. Do đã đến thời vụ lúa tiếp theo nên ông phải thuê người đắp bờ để sử dụng đất. Ông có nhờ địa chính xã đo đạc cắm ranh lại nhưng ông K không đồng ý và nhờ trụ ranh mới. Hiện nay, xem xét, thẩm định, đo đạc lại, diện tích tính luôn đất lấn mương ông đang sử dụng là 6.850,8m². Nay ông yêu cầu ông Trần Văn K giao đất cho ông đủ 7.403m² theo vị trí thửa đất ghi trong hợp đồng, diện tích đất còn thiếu là 793m² (Theo diện tích đo đạc thực tế thể hiện trên sơ đồ xác định diện tích từ mảnh trích đo địa chính số 02/2018 ngày 29/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hồng Ngự). Đối với phần đất lấn mương diện tích theo đo đạc thực tế diện tích 240m² chưa được cấp Giấy chứng nhận thì ông chấp nhận trả lại cho ông K.

Tại Bản khai ngày 21 tháng 3 năm 2018, bị đơn ông Trần Văn K, trình bày: Nguồn gốc đất trước đây ông mua của ông Võ Văn Hồi. Sau đó, do kẹt tiền ông có chuyển nhượng lại cho ông Trịnh Ngọc X là 7.002m², có làm biên nhận. Nay ông Trịnh Ngọc X yêu cầu ông trả lại phần đất chênh lệch 1.044m², ông không đồng ý vì phần đất đã chuyển nhượng đầy đủ.

Trong các Biên bản hòa giải ngày 21 tháng 3 và ngày 16 tháng 4 năm 2018, bị đơn ông Trần Văn K, trình bày: Ông có chuyển quyền sử dụng đất như lời trình bày của ông Trịnh Ngọc X, diện tích 7.403m², giá chuyển nhượng 555.000.000đ. Sau khi làm giấy tờ nhận tiền xong thì ông và ông X đã cùng đo đạc cắm ranh đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng. Ông X đã nhận đất, đắp bờ sử dụng. Nay đo đạc lại diện tích đất bị thiếu ông không đồng ý, vì trước đây 02 bên thống nhất đã đo đất giao đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng rồi. Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trịnh Ngọc X và cũng không nhận lại phần đất lấn mương diện tích theo đo đạc thực tế 240m², phần đất này ông đã T2 trái ra sử dụng đã lâu không nhớ thời gian, trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N, trình bày: Bà là vợ của ông Trần Văn K, bà thống nhất với lời trình bày của ông K, không đồng ý với yêu cầu của ông Trịnh Ngọc X.

Cho đến kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự chưa thống nhất được:

Ông Trần Văn K xác định chỉ chuyển nhượng diện tích đất 7.000m², giá 525.000.000đ, với chứng cứ là “Biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không đề ngày. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì dư 2m², ông thống nhất cho luôn, nên diện tích là 7.002m². Ông chỉ nhận số tiền 525.000.000đ, không thừa nhận chuyển nhượng diện tích 7.403m², với giá 555.000.000đ, nhưng ông thừa nhận có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 19 tháng 12 năm 2014 và chữ ký phía dưới chữ “người nhận” trong “Biên nhận” ngày “11.2 2015” mà ông Trịnh Ngọc X xuất trình là chữ ký của ông.

Ông Trịnh Ngọc X thừa nhận lúc đầu thỏa thuận chuyển nhượng là 7.000m² như ông K trình bày, giá 75.000đ/m², là 525.000.000đ. Do lúc đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng, làm thỏa thuận để ông K nhận trước số tiền 420.000.000đ trả tiền cho Ngân hàng mới lấy giấy ra làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, khi gặp công chức Địa chính xã làm thủ tục chuyển nhượng thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K được cấp là 7.403m², nên hai bên thống nhất chuyển nhượng hết theo Giấy mới làm thủ tục được, giá chuyển nhượng cũng 75.000đ/m², tính chẵn là 555.000.000đ. Sau khi làm Hợp đồng chuyển nhượng tại xã theo quy định thì ông đã trả đủ tiền cho ông K 555.000.000đ, có làm “Biên nhận” ngày “11.2 2015” do ông viết, ông K ký tên. Ông yêu cầu ông Trần Văn K giao cho ông phần diện tích đất còn thiếu là 793m² thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Ông tự nguyện giao trả lại cho ông K diện tích đất 240,8m² chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Ông Trần Văn K và bà Bùi Thị N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trịnh Ngọc X.

Các đương sự đã thống nhất giá trị đất đang tranh chấp là 75.000đ/m².

Tại phiên tòa, ông X tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông đã nộp tạm ứng là 5.421.000đ.

Luật sư Lê Phi T phát biểu ý kiến tranh luận: Nguyên đơn đã chứng minh được việc chuyển nhượng đất, giao tiền đầy đủ, có biên nhận nhưng ông K chưa giao đủ đất, nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông X, buộc ông K giao đúng và đủ thửa đất chuyển nhượng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị: Chấp nhận yêu cầu của ông X, buộc ông K giao đúng và đủ phần đất đã chuyển nhượng cho ông X diện tích 793m². Công nhận việc ông X tự nguyện trả lại cho ông K phần đất không chuyển nhượng 240,8m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có “Đơn xin vắng mặt” nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trịnh Ngọc X yêu cầu ông Trần Văn K giao cho ông phần diện tích đất còn thiếu 793m² là có căn cứ để chấp nhận vì ông đã cung cấp được chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 19 tháng 12 năm 2014 và “Biên nhận” ngày “11.2 2015” được ông K thừa nhận có ký tên.

[4] Ông K trình bày ông chuyển nhượng hết diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đã giao cho ông X là 7.002m², nhưng trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông K được cấp lần đầu (ngày 05/9/2001) và cấp đổi (ngày 09/12/2012) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cung cấp cho Tòa án, thì diện tích thửa 126 đều là 7.403m² nên việc ông cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông X diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 7.002m² là không có căn cứ.

[5] Các thủ tục hòa giải ở cơ sở, hòa giải tại Tòa án ông K đều thừa nhận diện tích chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.403m². Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện và có hiệu lực phù hợp với quy định tại các Điều 167 và 169 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự.

[6] Ông K đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 555.000.000đ theo “Biên nhận” ngày “11.2 2015”, nhưng chưa giao đủ quyền sử dụng đất cho ông X theo Điều 3 của Hợp đồng mà 2 bên đã thỏa thuận: “Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất...”.

[7] Do đó, chấp nhận yêu cầu của ông X, buộc ông K cùng các thành viên trong hộ gia đình phải giao tiếp phần đất còn thiếu cho đúng và đủ thửa đất đã chuyển nhượng cho ông X.

[8] Xét việc ông Trịnh Ngọc X tự nguyện trả lại cho ông Trần Văn K phần đất không nằm trong thửa đất chuyển nhượng 240,8m² là phù hợp, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

[9] Ý kiến tranh luận của Luật sư T và phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị là phù hợp như nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[10] Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144 và 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, các Điều 26, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Danh mục

mức án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009): Ông K là người cao tuổi có đơn đề nghị miễn tiền án phí nên cho được miễn nộp. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông X.

[11] Về chi phí tố tụng khác: Ông X tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền đã nộp tạm ứng 5.421.000đ, phù hợp với quy định tại các Điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 144, 147, 157, 158, 165, 166 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 500, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167 và 169 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc X.

Buộc ông Trần Văn K cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm Bùi Thị N, Trần Văn C và Nguyễn Thị Kim T1 giao cho ông Trịnh Ngọc X được quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng còn thiếu có diện tích 793m² thuộc một phần thửa 126, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất Trịnh Ngọc X 88m + 49,2m;
- Hướng Tây giáp đất Trần Văn K 98,2m + 36,4m;
- Hướng Nam giáp đất Trần Văn K đang sử dụng 9,3m;
- Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Văn Tho 6,3m.

2. Công nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Ngọc X trả lại cho ông Trần Văn K phần đất có diện tích 240,8m² thuộc đất thủy lợi liền kề thửa 126, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí:

- Hướng Đông giáp ruộng nước 3,3m + 2,9m;
- Hướng Tây giáp đất Trần Văn K 5,2m;
- Hướng Nam giáp ruộng nước 46,9m;
- Hướng Bắc giáp đất Trịnh Ngọc X 47,8m.

(Theo Sơ đồ xác định diện tích từ Mảnh trích đo địa chính số 02/2018 ngày 29 tháng 01 năm 2018 và Sơ đồ mốc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.)

3. Về án phí:

3.1. Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn K.

3.2. Trả lại cho ông Trịnh Ngọc X số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 14463 ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí tố tụng khác: Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn K chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 5.421.000đ (Năm triệu bốn trăm hai mươi một nghìn đồng), đã nộp chi xong.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Hướng dẫn thi hành án dân sự: 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.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/6/2018); đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Nguyễn Nông Phú