TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DK
TỈNH KHÁNH HÒA

Bản án số: 10/2019/DS-ST
Ngày 20 tháng 11 năm 2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DK - TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Võ Thị Mai Phương
Các Hội thẩm nhân dân: ông Võ Thành Nhân
bà Thái Thị Mỹ

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Võ Thị Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân huyện DK - Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện DK - Khánh Hòa tham gia phiên tòa***: ông Nguyễn Thành Vi - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện DK - tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2017/TLST-DS ngày 21/6/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2019/QĐXXST-DS ngày 07/10/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: ông Trương Đình T - sinh năm 1966.
Trú tại: thôn N - xã D - huyện DK - Khánh Hòa; Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn*: bà Ngô Thị K - sinh năm 1933.
Trú tại: thôn N - xã D - huyện DK - Khánh Hòa.
Người đại diện hợp pháp của bà K: ông Nguyễn Trọng Diệp Th - sinh năm 1982 - làm đại diện theo ủy quyền theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 124 ngày 21/8/2017).
Trú tại: thôn N - xã D - huyện DK - Khánh Hòa; Có mặt tại phiên tòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: bà Trần Thị C - 1960
Trú tại: thôn N - xã D - huyện DK - Khánh Hòa; Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/5/2017 được sửa đổi bổ sung ngày 20/6/2017, biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2017, nguyên đơn ông Trương Đình T trình bày: năm 1996, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng từ ông Diệp Bảo B và bà Ngô

Thị K một phần diện tích của thửa đất số 1059, tờ bản đồ số 01 xã D (diện tích 153m^2) có đông tây tứ cận như sau:

Mặt tiền giáp ranh hàng rào đường liên thôn.
Hướng đông bắc giáp ranh hàng rào ông Nguyễn M.
Hướng tây và nam nằm trong khu vực đất thổ cư.
Chiều rộng 09m, chiều dài 17m.
Lô đất nằm ở phía đông nam.

Việc sang nhượng có lập giấy tờ và được chứng thực bởi Ủy ban nhân dân xã D ngày 20/10/1996. Ông B, bà K chịu trách nhiệm sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông. Từ khi nhận chuyển nhượng từ ông B, bà K, vợ chồng ông đã nhận đất và xây dựng nhà ở cố định từ đó cho đến nay nhưng ông B, bà K vẫn không tách thửa, sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông. Sau đó ông B chết, bà K có hứa sẽ tách thửa ra cho vợ chồng ông; bà K tách thửa 1059, tờ bản đồ số 01 xã D thành 04 thửa:

1. Thửa 1722 tờ bản đồ số 01 diện tích 190m^2 xã D, đã tặng cho bà Diệp Thị Thanh P.

2. Thửa đất số 1723 tờ bản đồ số 01 diện tích 574m^2 xã D, đã chuyển nhượng cho bà Trần Huyền A.

3. Thửa đất số 1720 tờ bản đồ số 01 diện tích 788m^2 xã D, mang tên ông Nguyễn Trọng Diệp Th.

4. Thửa đất 1721 tờ bản đồ số 01 diện tích 148m^2 xã D (thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông), mang tên bà Ngô Thị K.

Ông nhiều lần liên hệ với bà K, đề nghị bà K hiện nay đã tách thửa ra rồi thì sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông nhưng bà K cứ hẹn, lúc thì bảo sổ đỏ đang thế chấp ngân hàng, lúc thì bảo thất lạc. Đến ngày 18/5/2017, ông khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã D để được giải quyết. Ủy ban nhân dân xã D đã nhiều lần mời bà K đến để giải quyết nhưng bà K đều không có mặt, chỉ có anh Nguyễn Trọng Diệp Th là cháu bà K tham gia nhưng không có giấy ủy quyền của bà K. Anh Th cũng hứa là sẽ sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông nhưng không thực hiện. Nay ông khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bà Ngô Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đã ký với vợ chồng ông vào năm 1996 đối với thửa đất số 1721 tờ bản đồ số 01 xã D, diện tích theo đo vẽ thực tế là 152,8m^2.

Văn bản trình bày của bà Ngô Thị K ngày 20/7/2017: hiện thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã bị thất lạc, do vậy bà yêu cầu cho bà thời gian 90 ngày để niêm yết và làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu không có vướng mắc gì xảy ra bà sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất trồng cây ăn quả".

Bản tự khai ngày 21/8/2017, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Trọng Diệp Th trình bày: ngày 20/10/1996, Ông Diệp Bảo B và bà Ngô Thị K có chuyển nhượng cho ông Trương Đình T và bà Trần Thị C thửa đất 1721, tờ bản đồ số 01 xã D, diện tích 153m^2. Việc chuyển nhượng có sự xác nhận của

chính quyền địa phương. Ông đồng ý trả thửa đất số 1721, tờ bản đồ số 01 xã D cho ông T, bà Th.

Biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C: Thống nhất hoàn toàn với ý kiến của ông T, yêu cầu bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đã ký với vợ chồng bà vào năm 1996 đối với thửa đất số 1721 tờ bản đồ số 01 xã D, diện tích theo đo vẽ thực tế là 152,8m^2.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận "giấy sang nhượng đất trồng cây ăn quả" đã ký giữa vợ chồng ông với ông Diệp Bảo B, bà Ngô Thị K vào năm 1996 đối với thửa đất 1721, tờ bản đồ 01 xã D, diện tích theo đo vẽ thực tế là 152,8m^2 là hợp pháp. Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Th đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà Th với ông B, bà K là hợp pháp nếu diện tích đo vẽ thực tế phần đất tranh chấp là 153m^2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Th thống nhất với ý kiến của nguyên đơn ông T.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự và hướng giải quyết đối với vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông T, bà C với ông B, bà K ngày 20/10/1996 là hợp pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Các bên đều thừa nhận ngày 20/10/1996, ông Diệp Bảo B và bà Ngô Thị K có sang nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 1059, tờ bản đồ số 01 xã D cho ông Trương Đình T và bà Trần Th, cụ thể như sau:

Lô đất nằm ở phía Đông Nam.
Mặt tiền giáp ranh hàng rào đường liên thôn.
Hướng Đông Bắc giáp ranh hàng rào ông Nguyễn M.
Hướng Tây và hướng Nam nằm trong khu vực đất thổ cư.
Chiều rộng 09m
Chiều dài 17m
Tổng cộng 153m^2
Số tiền sang nhượng là 3.000.000đ.

Giấy sang nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương. Thời điểm này, ông B, bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00048-QSDĐ/DT-DK đối với phần đất chuyển nhượng. Căn cứ vào điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2008 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp.

[2] Theo như giấy sang nhượng ngày 20/10/1996 thì diện tích quyền sử dụng đất sang nhượng là một phần của thửa đất 1059, tờ bản đồ số 01 xã D. Ông T và bà C đã nhận đất và xây dựng nhà ở từ đó cho đến nay. Theo Quyết định số 2213/QĐ-

UBND ngày 30/6/2014 của UBND huyện DK quyết định phê đuyệt bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ gia đình ông Trương Đình T và bà Trần Thị C có đất bị thu hồi để thực hiện công trình đường Nha Trang - DK, đoạn qua xã D là thửa đất 1721, tờ bản đồ số 01 xã D. Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Th cũng xác nhận lô đất mà năm 1996 ông B, bà K đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà C hiện nay là thửa đất 1721 tờ bản đồ số 01 xã D. Do đó, có đủ cơ sở để xác định phần đất đang tranh chấp hiện nay là 152,8m^2 thửa đất số 1721, tờ bản đồ số 01 xã D.

[3] Ông Diệp Bảo B (chết năm 2002) và bà Ngô Thị K có 08 người con là Diệp Thị Thanh Y, Diệp Thị Thanh H, Diệp Thị Thanh L, Diệp Thị Thanh P, Diệp Thị Thanh D, Diệp Thế Đ, Diệp Thị Thanh O, Diệp Thị Thanh N. Sau khi ông B chết, năm 2006, những người thừa kế theo pháp luật của ông B là bà K cùng với các ông, bà Y, H, L, P, D, Đ, O, N đã lập văn bản phân chia tài sản thừa kế đồng thỏa thuận giao toàn bộ quyền sử dụng 2.305m^2 đất và quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00048-QSDĐ/DT-DK cho bà K. Như vậy, theo quy định tại Điều 615 của Bộ luật dân sự 2015 di sản đã được chia thì người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận. Vì vậy, những người con của ông B là Diệp Thị Thanh Y, Diệp Thị Thanh H, Diệp Thị Thanh L, Diệp Thị Thanh P, Diệp Thị Thanh D, Diệp Thế Đ, Diệp Thị Thanh O, Diệp Thị Thanh N không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[4] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trọng Diệp Th thừa nhận giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/1996 giữa ông bà ngoại ông là ông Diệp Bảo B, bà Ngô Thị K với ông T, bà C là hợp pháp. Nếu diện tích đất còn lại đang tranh chấp là 153m^2 thì ông không có ý kiến gì và đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà K.

[5] Về chi phí tố tụng: bà K phải hoàn trả chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản cho ông T.

[6] Về án phí: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T nên bị đơn bà K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên tổng giá trị hợp đồng là 7.700.000đ/m^2 x 148m^2 = 1.139.600.000đ. Tuy nhiên bà K là đối tượng người già được hưởng trợ cấp xã hội từ năm 2013 nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 410, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 188 của Luật đất đai 2013;

Áp dụng điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Đình T.

Công nhận "Giấy sang nhượng đất trồng cây ăn quả" ngày 20/10/1996 giữa ông Trương Đình T, bà Trần Thị C với ông Diệp Bảo B, bà Ngô Thị K đối với thửa đất số 1721, tờ bản đồ số 01, diện tích thực tế 152,8 m^2 xã D - DK - Khánh Hòa là hợp pháp.

Ông Trương Đình T, bà Trần Thị Th tiếp tục sử dụng 152,8m^2 đất tại thửa đất số 1721, tờ bản đồ số 01 xã D - huyện DK - Khánh Hòa.

(*Có sơ đồ bản vẽ đính kèm*)

Ông T, bà C liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa - Chi nhánh huyện DK để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về chi phí tố tụng: bà Ngô Thị K hoàn trả cho ông Trương Đình T 8.417.000đ (*Tám triệu, bốn trăm mười bảy nghìn đồng*) chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản.

2. Về án phí: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Ngô Thị K.

Hoàn trả cho ông Trương Đình T 12.000.000đ (*Mười hai triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0018179 ngày 21/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện DK - Khánh Hòa.

3. Các đương sự 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Võ Thị Mai Phương

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện DK;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện DK;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.