TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** TỈNH LONG AN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2018/DS-ST
Ngày: 30 - 01 - 2018
"V/v tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA – TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thanh
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Lý Văn Hùng.
Ông Nguyễn Thanh Hoàng.
- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2017/TLST-DS ngày 21 tháng 03 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964.
Địa chỉ: Số 101/42 – T, Phường 14, Quận 6, Thành phố H
- *Bị đơn* (Có phản tố):
Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1971
Bà Sỉ Thị Hồng V, sinh năm 1977.
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.
(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H trình bày: Vào ngày 16/12/2011, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X diện tích đất chiều ngang 4m, chiều dài 45m (180m^2) thuộc một phần thửa số 103, tờ bản đồ số 26 – xã Đ, huyện Đ, tỉnh L do ông Nguyễn Văn X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận, bà giao tiền cho ông X là 10.000.000 đồng và đến ngày 16/12/2011 thì bà giao thêm cho ông X số tiền 70.000.000 đồng, đồng thời bà

nhờ ông Phạm Văn N là Phó trưởng ấp B viết dùm "giấy mua bán đất đai" có nội dung ông X đã nhận đủ tiền 80.000.000 đồng, ông X ký tên vào giấy này. Sau khi nhận tiền xong, ông X giao đất và hứa sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà nhưng khi đó ông X phát hiện bị sai số thửa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X nên không chuyển quyền sử dụng đất được.

Thế nhưng sau khi ông X điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, ông X không chịu làm thủ tục chuyển nhượng vì cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp tại Ngân hàng và kéo dài đến nay. Diện tích đất trên bà đã sử dụng xây dựng nhà ở kiên cố từ khi nhận đất cho đến nay.

Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 180m^2 thuộc một phần thửa 103, tờ bản đồ số 26 – tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L do ông X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà được đăng ký quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn X trình bày thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất 180m^2 (ngang 4m x dài 45m) thuộc một phần thửa 103, tờ bản đồ số 26 – tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng chứ không phải là 80.000.000 đồng, ông đã nhận của bà H 80.000.000 đồng và giao đất cho bà H sử dụng xây nhà ở từ đó .

Việc chuyển nhượng đất giữa ông với bà H có làm giấy tay do bà H giữ nhưng không phải là "giấy mua bán đất đai" do bà H cung cấp vì ông không có ký tên trong giấy đó và ông cũng không có giữ giấy nào. Do bà H chưa giao đủ tiền cho ông nên ông chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Vì thế bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 180m^2 do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đồng ý nhưng yêu cầu bà H phải giao tiếp cho ông 40.000.000 đồng.

Bà Sỉ Thị Hồng V trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn X, bà không có ký tên trong giấy bán đất cho bà H nhưng bà có biết rõ việc ông X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H với giá 120.000.000 đồng chứ không phải là 80.000.000 đồng. Bà H chỉ giao cho vợ chồng bà 80.000.000 đồng còn nợ lại 40.000.000 đồng hẹn khi ký hợp đồng thì bà H sẽ giao tiếp nhưng khi bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì bà H không chịu làm thủ tục chuyển nhượng nên kéo dài đến nay. Nay bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên bà đồng ý nhưng bà H phải trả tiếp cho bà và ông X 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà H giữ nguyên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Văn X và bà Sỉ Thị Hồng V diện tích 180m^2 thuộc một phần thửa số 103, tờ bản đồ số 26 – xã Đ do ông Nguyễn Văn X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí đất theo thẩm định:

Phía đông giáp thửa 103 (Phần còn lại) dài 45m

Phía tây giáp thửa 875 dài 45m

Phía nam giáp thửa 118, 119 dài 4m

Phía bắc giáp đường đá xanh dài 4m. Đối với yêu cầu của ông X và bà V đòi bà trả 40.000.000 đồng, bà không đồng ý vì bà đã giao đủ tiền cho ông X và bà V.

Đối với ông X và bà V đồng ý theo yêu cầu của bà H nhưng giữ nguyên yêu cầu phản tố đòi bà H trả cho ông, bà 40.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án: Về tố tụng, từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, bác yêu cầu phản tố của ông X và bà V vì yêu cầu đòi bà H trả 40.000.000 đồng là không có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông X và bà V là thuộc quan hệ tranh chấp "Hợp đồng về quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 (Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005). Ông X, bà V là bị đơn có nơi cư trú tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Mặc dù bà Sỉ Thị Hồng V không có trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất với bà H nhưng bà V có mối quan hệ vợ chồng với ông X và biết rõ việc ông X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, đồng thời bà V cũng thừa nhận bà và ông X đã có nhận tiền 80.000.000 đồng của bà H do chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nên xác định ông X cùng với bà V có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H.

Ông Nguyễn Văn X và bà Sỉ Thị Hồng V thừa nhận có chuyển nhượng cho bà H diện tích đất như bà H trình bày nhưng về giá chuyển nhượng thì hai bên không thống nhất bởi vì bà H cho rằng giá chuyển nhượng diện tích đất nói trên là 80.000.000 đồng và bà đã giao đủ tiền cho ông X sau khi ông X ký giấy mua bán đất ngày 16/12/2011 do ông Phạm Văn N là Phó trưởng ấp B viết hộ và có bà Thái Thị N ký người làm chứng.

Đối với ông X và bà V cho rằng giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và xác định bà H còn nợ ông, bà 40.000.000 đồng nên ông, bà không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H, đồng thời ông X phủ nhận chữ ký trong "giấy mua bán đất đai" ngày 16/12/2011 do bà H cung cấp là của ông.

Để bảo vệ quyền lợi của mình, bà H có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông X trong "Giấy mua bán đất đai" ngày 16/12/2011 và có cung cấp mẫu chữ ký so sánh nhưng do mẫu chữ ký cần giám định và mẫu chữ ký để so

sánh cách nhau thời gian quá xa nên Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh L không thực hiện giám định được. Ngày 28/12/2017, Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành làm việc với ông X, bà H về việc cung cấp thêm tài liệu có chữ ký của ông X để trưng cầu giám định nhưng bà H và ông X đều xác định không thể cung cấp được.

Xét thấy, về chứng cứ do bà H cung cấp là "Giấy mua bán đất đai" lập ngày 16/12/2011 có nội dung: "…cùng vợ tôi tên Sỉ Thị Hồng V có đồng ý bán miếng đất cho chị Nguyễn Thị H ngang 4 mét, dài 45 mét. Vợ chồng tôi đã thuận bán với giá tiền là 80.000.000 đồng. Hôm nay vào lúc 15 giờ ngày 16.12.2011 đã chồng tiền đầy đủ cho chủ bán là anh Nguyễn Văn S (X) đã nhận đủ có sự chứng kiến của hai bên, bên mua và bên bán, nhân chứng…". Theo lời khai của ông Phạm Văn N trước đây là Phó trưởng ấp B, xã Đ xác định "Giấy mua bán đất đai" ngày 16/12/2011 là do bà H nhờ ông viết hộ nội dung mà hai bên đã thỏa thuận.

Mặt khác, trong "Giấy mua bán đất đai" do ông N viết hộ bà H có bà Thái Thị N là người hàng xóm ký tên chứng kiến, bà N cũng đã có lời khai xác định phù hợp với lời khai của bà H và ông N nên có căn cứ xác định ông X và bà V chuyển nhượng diện tích đất 180m^2 cho bà H với giá là 80.000.000 đồng và bà H đã giao đủ tiền cho ông X. Vì vậy, ông X và bà V cho rằng giá chuyển nhượng đất cho bà H là 120.000.000 đồng nên yêu cầu bà H trả tiếp 40.000.000 đồng mà không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh nên yêu cầu của ông X và bà V đòi bà H trả thêm 40.000.000 đồng là không có căn cứ.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông X và bà V tuy vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng ông X và bà V đã nhận đủ tiền giao đất cho bà H và bà H đã xây nhà ở kiên cố từ năm 2011 cho đến nay nên bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 180m^2 thuộc một phần thửa số 103, tờ bản đồ số 26 – xã Đ do ông Nguyễn Văn X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 (điểm b.3, Tiểu mục 2.3 – Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao) nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà H.

Vì vậy, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà H, bác yêu cầu phản tố của ông X và bà V là có căn cứ.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn X và bà Sỉ Thị Hồng V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng do bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên không buộc ông X và bà V phải chịu.

[4] Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc ông Nguyễn Văn X và bà Sỉ Thị Hồng V phải chịu án phí dân sự sơ

thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 40.000.000 đồng đối với yêu cầu phản tố bị bác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Điều 500, khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 (Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005, điểm b.3, Tiểu mục 2.3 – Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn X và bà Sỉ Thị Hồng V.

Bà Nguyễn Thị H được sử dụng diện tích đất 180m^2 thuộc một phần thửa số 103, tờ bản đồ số 26 – xã Đ do ông Nguyễn Văn X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí đất theo mãnh trích đo địa chính số 511/2017 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú lập được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 12/9/2017 như sau:

Phía đông giáp thửa 103 (Phần còn lại) dài 45m

Phía tây giáp thửa 875 dài 45m

Phía nam giáp thửa 118, 119 dài 4m

Phía bắc giáp đường đá xanh dài 4m

Bà Nguyễn Thị H được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn X và bà Sỉ Thị Hồng V đòi bà Nguyễn Thị H phải trả thêm số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp. Số tiền này bà H đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

4. Án phí: Buộc ông Nguyễn Văn X và bà Sỉ Thị Hồng V liên đới chịu 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Số tiền trên được khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông X và bà V đã nộp là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) theo biên lai thu số 0001456 ngày 11/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ sang án phí để thi hành, ông X và bà V còn phải nộp tiếp 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm ngàn đồng)

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000113 ngày 20/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh L
-VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Dương Thị Kim Thanh