TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 128/2018/DS-ST
Ngày: 28-11-2018
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 THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hoa Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Hùng Dương.

2. Ông Phạm Văn Lâm.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Hồng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa*:** Ông Ngô Hoài Phong – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 28 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/2018/TLST- DS ngày 13/6/2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175/2018/QĐXX-STDS ngày 02/11/2018, quyết định hoãn phiên tòa số 145/2018/QĐST-DS ngày 20/11/2018, giữa:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 9/29, Khu phố 3, phường A, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 24/13, khu phố Mỹ Hảo 2, phường M, thành phố T, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 31/5/2018. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Ngô Tấn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 59/50, Khu phố 7, phường A, thành phố T, tỉnh B. (có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 59/50, Khu phố 7, phường A, thành phố T, tỉnh B. (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

***** Theo đơn khởi kiện ngày 01/6/2018 của nguyên đơn, trong quá trình làm việc, hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15 tháng 3 năm 2017, ông T và ông H thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 151m^2 là một phần trong thửa đất số 4964, tờ bản đồ số 16-9 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC580806 cấp ngày 12/8/2010, tứ cận phần đất này có hướng Bắc giáp lối đi chung tự mở, hướng Nam giáp phần đất còn lại của ông H, hướng Đông giáp đất bà B và hướng Tây giáp với đất ông Đỗ Minh T, với tổng số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), hợp đồng này chưa được công chứng chứng thực. Việc thanh

toán thỏa thuận thành 03 lần: lần thứ nhất thanh toán số tiền 50.000.000đ, lần thứ hai thanh toán 80.000.000đ và số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ra công chứng làm giấy tờ chuyển nhượng.

Ông T đã giao cho ông H tổng số tiền là 130.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận miệng việc làm thủ tục giấy tờ do bên bán lo, ông T và ông H quen biết nhau và có đất kế nhau nên tin tưởng và ông T biết hoàn cảnh của ông H rất khó khăn. Thời hạn hẹn công chứng là 01 tháng kể từ khi giao số tiền đầu tiên nhưng đến nay ông H không ra công chứng để tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng trên với ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho T, ông T sẽ giao số tiền còn lại cho ông H theo đúng thỏa thuận.

* Theo đơn trình bày, qua làm việc, hòa giải bị đơn trình bày:

Ông H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng như trên với ông T như trình bày của ông T, khi chuyển nhượng ông có chỉ ranh và đã giao đất cho ông T sử dụng, hiện ông T trồng khoai từ. Diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông T nằm trong tổng diện tích 248m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC580806 do UBND Thủ Dầu Một cấp ngày 12/8/2010 mang tên Ngô Tấn H, thửa đất số 4964, tờ bản đồ số 16-9 tại phường A. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), ông đã nhận số tiền 130.000.000 đồng. Do hoàn cảnh gia đình ông rất khó khăn, thuộc diện nghèo của địa phương, ông phải vay mượn tiền để trang trãi cuộc sống và lo cho các con ăn học. Vì cần tiền trả nợ nên ông mới bán một phần miếng đất cho ông T, phần đất này ông được thừa hưởng từ cha mẹ của ông, phần còn lại hiện có ngôi nhà ông đang sử dụng (nhà này là ngôi nhà Đại đoàn kết do Ủy ban xã A trao tặng). Ông H đồng ý yêu cầu của ông T là tiếp tục hợp đồng và ông T giao tiếp cho ông 20.000.000đ còn lại do ông cũng đang cần tiền để trang trãi trong cuộc sống.

** Trong đơn xin phép vắng mặt ngày 19/10/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày*:

Bà là vợ của ông Ngô Tấn H. Bà không có ý kiến gì việc tranh chấp giữa ông T và ông H, nguồn gốc đất của ông H nên bà thống nhất và đồng ý với ý kiến, yêu cầu của ông H.

* Qua xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế thể hiện: diện tích đất các đương sự đang tranh chấp 151,3m^2, trên đất có 01 cây đu đủ, một số bụi khoai từ do ông T trồng.

Theo biên bản định giá ngày 11/10/2018: đất nông nghiệp có giá là 2.000.000đ/01m^2

* Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến và yêu cầu khởi kiện, ông T vẫn đồng ý giao số tiền còn lại cho ông H, yêu cầu được công nhận việc giao dịch chuyển nhượng phần đất này và ông T sẽ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp quyền sử dụng đất.

Đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự chấp hành tốt theo quy định của pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt là đúng quy định. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu

thập, diễn biến công khai tại phiên tòa, xét hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự chưa đảm bảo về hình thức, thỏa thuận của các đương sự không phù hợp Quyết định số 25 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về diện tích tối thiểu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến cũng như kiến nghị gì khác.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh luận, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh T là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn và tài sản tranh chấp tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà L có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan.

[2] Ông Đỗ Minh T khởi kiện ông Ngô Tấn H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 15/3/2017 (hợp đồng chưa được công chứng) với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng 151,3m^2 là một phần trong tổng diện tích 248m^2 (đo đạc thực tế là 262,5m^2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC580806, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00749 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cấp ngày 12/8/2010 cho ông Ngô Tấn H, giá chuyển nhượng 150.000.000đ và ông T đã giao cho ông H 130.000.000đ; điều này được bị đơn ông H thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông T yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/3/2017, ông sẽ giao số tiền 20.000.000đ còn lại.

Xét thấy: Phần đất có diện tích 248m^2 (đo đạc thực tế là 262,5m^2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC580806, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00749 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cấp ngày 12/8/2010 cho ông Ngô Tấn H có nguồn gốc của mẹ ông H cho ông H. Trên đất có một phần đã xây dựng nhà và ông H đang quản lý, sử dụng (nhà Đại đoàn kết do phường A trao tặng); phần chuyển nhượng cho ông T là phần đất trống.

Khi phát sinh tranh chấp, qua đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng là 151,3m^2, nhiều hơn so với hợp đồng chuyển nhượng là 0,3m^2 nhưng các đương sự đều thống nhất diện tích chuyển nhượng là 151,3m^2 vì trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện phần đất chuyển nhượng khoảng 151m^2. Qua làm việc, hòa giải ông T yêu cầu được công nhận việc giao dịch chuyển nhượng phần đất này và ông T sẽ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp quyền sử dụng đất, đồng ý thanh toán cho ông H số tiền 20.000.000đ còn lại, ông H đồng ý với yêu cầu của ông T.

Xét việc các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 151,3m^2 (đất trồng cây lâu năm) là một phần trong thửa đất số 4964, tờ bản đồ số 16-9 là chưa đảm bảo diện tích để tách thửa theo quy định của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh B. Tuy nhiên, qua xác minh tại địa phương về điều kiện, hoàn cảnh của bị đơn ông H (người chuyển nhượng đất) thì ông H thuộc diện người dân nghèo nên ngày 24

tháng 7 năm 2008 ông được Ủy ban nhân dân xã A trao tặng nhà Đại Đoàn Kết theo Quyết định số 124/QĐ-CT.UBND, nhà tọa lạc tại ấp 7 (nay là khu 7) phường A, cho đến thời điểm hiện nay ông H vẫn là gia đình khó khăn, ông làm thuê kiếm sống và nuôi các con. Chính vì vậy, theo ông H khai vì thiếu nợ nên ông phải chuyển nhượng một phần đất để trả nợ và lo cho các con, lo cho gia đình. Mặt khác, người nhận chuyển nhượng (ông Đỗ Minh T) có phần đất tại thửa 4963, tờ bản đồ số 16-9 (cạnh hướng Đông giáp phần đất nhận chuyển nhượng của ông H) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 804206 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01686) do Ủy ban nhân dân T cấp cho ông T ngày 11/7/2011 với diện tích 811m^2, như vậy việc công nhận cho ông T phần đất chuyển nhượng của ông H để ông T được quyền quản lý, sử dụng và nhập vào thửa 4963 cũng hoàn toàn phù hợp với Khoản 4 Điều 4 của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù thỏa thuận diện tích chuyển nhượng chưa đảm bảo theo quy định nhưng thỏa thuận này tự nguyện và không nhằm trốn tránh trách nhiệm, không nhằm tách thửa để phân lô, bán nền mà phục vụ nhu cầu thiết yếu của gia đình ông H, đảm bảo ổn định cuộc sống trong xã hội nên chấp nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

Theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự thì hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật đất đai. Theo Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: "a*) Hợp đồng chuyển nhượng..... phải được công chứng, chứng thực…*". Tuy nhiên, tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định "2. *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 bên 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, mặc dù việc chuyển nhượng giữa ông T và ông H chưa được công chứng nhưng nội dung thể hiện cụ thể, các bên đều thống nhất nội dung thỏa thuận về diện tích, tứ cận, số tiền ông H đã nhận của ông T là 130.000.000đ và ông H đã giao đất cho ông T sử dụng nên căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[3] Như vậy, qua phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ghi nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự về việc tiếp tục thực hiện chuyển nhượng diện tích 151,3m^2 cho ông Đỗ Minh T, ông T có nghĩa vụ thanh toán cho ông H số tiền còn lại là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Ông T được quyền quản lý, sử dụng phần đất 151,3m^2 và có nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất đồng thời với việc nhập vào thửa đất số 4963, tờ bản đồ số 16-9 mà ông T đang đứng tên quyền sử dụng theo đúng quy định.

[5] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC580806, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00749 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cấp ngày 12/8/2010 cho ông Ngô Tấn H diện tích 248m^2 (đo đạc thực tế là 262,5m^2), do công nhận giao dịch chuyển nhượng một phần đất diện tích 151,3m^2 cho ông Đỗ Minh T nên kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh theo hiện trạng các đương sự được quản lý, sử dụng.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ một phần.

[6] - Về án phí sơ thẩm: các đương sự chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/BTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: 3.626.628đ (ba triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm hai mươi tám đồng), nguyên đơn tự nguyện nộp và được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 163, 164, 165, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Khoản 2 Điều 129, các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 do 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 ông Đỗ Minh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Ngô Tấn H.

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Đỗ Minh T và ông Ngô Tấn H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/3/2017 đối với diện tích 151,3m^2 là một phần trong tổng diện tích 248m^2 (đo đạc thực tế là 262,5m^2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC580806, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00749 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cấp ngày 12/8/2010 cho ông Ngô Tấn H.

Ông Đỗ Minh T có trách nhiệm thanh toán cho ông Ngô Tấn H số tiền còn lại là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

- Ông Đỗ Minh T được quyền quản lý, sử dụng 151,3m^2 (một phần của thửa đất số 4964, tờ bản đồ số 16-9) tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh B (có sơ đồ kèm theo);

Ông Đỗ Minh T có nghĩa vụ thực hiện đăng ký để được cấp quyền sử dụng 151,3m^2 đất này đồng thời với việc nhập vào thửa đất số 4963, tờ bản đồ số 16-9 mà ông T đang đứng tên quyền sử dụng theo đúng quy định.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T xem xét điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC580806, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00749 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cấp ngày 12/8/2010 cho ông Ngô Tấn H theo hiện trạng các đương sự được quản lý, sử dụng.

2- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Minh T nộp 1.000.000đ (một triệu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 800.000đ (tám trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0022169 ngày 08/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh B. Ông T còn phải nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng).

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Tấn H.

4 - Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: 3.626.628đ (ba triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm hai mươi tám đồng), nguyên đơn tự nguyện nộp và được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

5. Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu 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. 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. Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, 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 SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAND, VKSND tỉnh B;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Đương sự;
- UBND thành phố T;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Hoa Hạnh