

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **31/2017/DS-ST**

Ngày 17-8-2017

V/v : “*Tranh chấp hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Biên

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà: Nguyễn Thị Tài

2. Ông: Phạm Đức Minh.

- Thư ký phiên Tòa: Bà Vũ Thị Thuý Thành-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L tham gia phiên toà: Bà Trương Thị Ngoan-Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2017/TLST- DS ngày 27 tháng 02 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2017/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 6 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2017/QĐST-DS ngày 28/7/2017 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Ông **Chu Văn B**, sinh năm 1974

Địa chỉ: thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

2. Bị đơn: vợ chồng Ông **Chu Văn N**, sinh năm 1964 và bà **Triệu Thị N**, sinh năm 1965

Địa chỉ: thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Hồ Thị P, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 1A đường Nguyễn Văn C, phường Lộc S, thành phố Bảo L, tỉnh Lâm Đồng “*Văn bản uỷ quyền ngày 29/9/2014*”.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Bảo L

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung K, Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Bảo L

Địa chỉ: Số 02 đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo L.

Người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Bảo L: Ông Nguyễn Trung T,
Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Bảo L

Địa chỉ: Số 02 đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo L. Có đơn
xin xét xử vắng mặt.

- Vợ chồng Ông **Bế Văn T**, sinh năm 1966 và bà **Nông Thị C**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

- Bà **Nông Thị H**, sinh năm 1983

Địa chỉ: thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/6/2015 và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Chu Văn B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị H trình bày:

Vào năm 1993, bố ông B là ông Chu Văn T bán toàn bộ tài sản là nhà và đất ở Cao Bằng được 12.000.000 đồng đưa cho ông B cất giữ. Sau khi bán hết tài sản ở Cao Bằng thì ông T dẫn 03 người con là Chu Văn X, Chu Văn G và ông Chu Văn B vào ở nhà vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N ở thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L (vì vợ chồng ông N, bà N vào ở xã Lộc N trước đó). Ông B dùng số tiền 12.000.000 đồng chi phí dọc đường từ Cao Bằng vào Lộc N, số còn lại khi vào ở nhà vợ chồng ông N, bà N thì ông B đưa cho vợ chồng ông N, bà N. Vợ chồng ông N, bà N đếm và nói số tiền còn lại là 9.700.000 đồng. Vợ chồng ông N, bà N dùng số tiền 9.700.000 đồng mua cho ông Chu Văn X 01 lô đất trị giá 2.500.000 đồng, mua cho ông Chu Văn G 02 lô đất, 01 lô có giá 1.500.000 đồng và 01 lô đất có giá 500.000 đồng. Số tiền còn lại 5.200.000 đồng vợ chồng ông N, bà N nói không mua đất nữa mà cất 7.000m² đất của vợ chồng ông N, bà N chia cho ông. Đến nhượng ngày 11/11/2001 vợ chồng ông N bà N viết giấy sang nhượng cho ông B nhưng không chịu sang tên. Nhiều lần ông B yêu cầu vợ chồng ông N, bà N tách thửa cho ông theo giấy sang nhượng ngày 11/11/2001 nhưng vợ chồng ông N, bà N không thực hiện. Ngày 05/6/2015, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông N, bà N tách thửa diện tích 7.000m² thuộc thửa 105, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L cho ông.

Ngày 09/11/2015, ông Chu Văn B làm đơn khởi kiện bổ sung và trình bày: Ngày 05/6/2015, ông làm đơn khởi kiện vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N yêu cầu tách diện tích 7.000m² thuộc thửa 105, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L cho ông nhưng nay chỉ yêu cầu giải quyết công nhận diện tích 4.166,6m² thửa 155, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L cho ông.

Ngày 20/7/2016, ông Chu Văn B làm đơn khởi kiện bổ sung và trình bày: Ngày 05/6/2015, ông làm đơn khởi kiện vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N yêu cầu tách diện tích 7.000m² thuộc thửa 105, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L cho ông. Ngày 09/11/2015, ông làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu giải quyết công nhận diện tích 4.166,6m² thửa 155, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L cho ông. Nay yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông N, bà N với diện tích 5.529,6m². Trong đó: diện

tích 4.166,6m² thuộc thửa 155 tờ bản đồ 59; diện tích 508m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ 59; diện tích 855 thuộc một phần thửa 156 tờ bản đồ 59 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L. Đồng thời yêu cầu huỷ một phần quyết định 199/QĐ-UB ngày 27/9/1999 của UBND huyện Bảo L và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 với diện tích 4.166,6m²; huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849194 với diện tích 855m².

Ngày 29/8/2016, ông Chu Văn B làm đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và trình bày: Ngày 20/7/2017, ông làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông N, bà N với diện tích 5.529,6m². Trong đó: diện tích 4.166,6m² thuộc thửa 155 tờ bản đồ 59; diện tích 508m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ 59; diện tích 855 thuộc một phần thửa 156 tờ bản đồ 59 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L. Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 với diện tích 4.166,6m²; huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849194 với diện tích 855m². Nay rút lại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2016.

Tại phiên hoà giải ngày 05/6/2017, ông B, bà H yêu cầu vợ chồng ông N, bà N phải làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N với diện tích là 4.166,6 m².

Phía bị đơn vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N trình bày:

Năm 1993, vợ chồng ông bà cho vợ chồng người em là ông B ở nhờ, cho mượn đất canh tác. Hiện nay ông B vẫn ở ổn định. Năm 2001, ông B phát bệnh thần kinh phải nằm điều trị tại bệnh viện II Lâm Đồng. Gia đình bàn cách chữa bệnh nên viết 01 giấy sang nhượng và đưa cho ông B xem cất giữ cho hết bệnh, yên tâm đất đã bán vĩnh viễn. Nay vợ chồng ông B dùng giấy tờ này để khởi kiện. Trong giấy viết có chữ ký của ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N không phải của ông N, bà N ký. Vợ chồng ông N, bà N không mua bán đất hay cho đất mà chỉ cho ông B ở nhờ. Nay vợ chồng ông B khởi kiện thì vợ chồng ông bà không đồng ý mà chỉ chấp nhận thanh toán trả lại tiền cây trồng và căn nhà ở trên đất để vợ chồng ông B chuyển đi nơi khác sinh sống.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bé Văn T và bà Nông Thị C trình bày: Hiện nay phần đất của vợ chồng ông và phần đất của vợ chồng ông B, bà H sử dụng ổn định, rõ ràng, không có tranh chấp gì về ranh giới. Ông không có yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

2. Ông Nguyễn Trung T trình bày: UBND huyện Bảo L quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ 18 (nay là thửa đất 155, tờ bản đồ 59) xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N làm giấy tay chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ 18 (nay là thửa đất 155, tờ bản đồ 59) xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng cho ông Chu Văn B vào năm 2001, do các bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: với tổng số tiền 10.780.000 đồng, các bên đương sự đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải vào ngày 05/6/2017 nhưng không thành.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn B, buộc ông N bà N có trách nhiệm sang tên diện tích 4.166,6 m² thuộc thửa đất 155, tờ bản đồ 59 xã Lộc N cho ông B, đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 đứng tên ông Chu Văn N. Ông Chu Văn B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên thửa đất nêu khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Bế Văn T bà Nông Thị C đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Bảo L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án:

[1] Vào năm 1993, ông Chu Văn T (là bố của Chu Văn X, Chu Văn G và ông Chu Văn B) bán toàn bộ tài sản là nhà và đất ở Cao Bằng được 12.000.000 đồng, ông T đưa cho ông B số tiền 12.000.000 đồng cất giữ. Ông T dẫn 03 người con là Chu Văn X, Chu Văn G và ông Chu Văn B vào ở nhà vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L. Ông B dùng số tiền 12.000.000 đồng chi phí dọc đường từ Cao Bằng vào Lộc N, số còn lại là 9.700.000 đồng ông B đưa cho vợ chồng anh trai là ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N. Vợ chồng ông N, bà N dùng số tiền 9.700.000 đồng mua cho ông Chu Văn X 01 lô đất trị giá 2.500.000 đồng, mua cho ông Chu Văn G 02 lô đất, trong đó 01 lô đất có giá 1.500.000 đồng và 01 lô đất có giá 500.000 đồng. Số tiền còn lại 5.200.000 đồng vợ chồng ông N, bà N không mua đất nữa mà cất 7.000 m² đất của vợ chồng ông N, bà N chuyển nhượng cho ông B, đến ngày 11/11/2001 mới viết giao tay chuyển nhượng cho ông Chu Văn B. Nhiều lần ông B yêu cầu ông N bà N làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhưng vợ chồng ông N bà N không chịu thực hiện.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N, bà N phải làm thủ tục sang tên cho ông thửa đất số 105, tờ bản đồ 18 nay là thửa đất 155, tờ bản đồ 59 xã Lộc N, huyện Bảo

L, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 4.166,6 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N.

Để chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và đúng pháp luật, ông B xuất trình các chứng cứ sau: 01 “Giấy sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn” viết tay ngày 11/11/2001 (Bản gốc), 01 “Giấy xác nhận chữ ký tên” viết tay đề ngày 03/6/2015 có ký tên ông Chu Văn G (Bản gốc), 01 “Giấy xác nhận chữ ký tên” viết tay đề ngày 03/6/2015 (Bản gốc) có xác nhận của ông Bé Đình L, ông Hoàng Duy S và ông Triệu Văn Hải.

[2] Theo “Giấy sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn” viết tay ngày 11/11/2001 có nội dung “Nay tôi sang nhượng đất chè và cà phê cho em trai tôi là Chu Văn B ở tổ 5, thôn 7, xã Lộc N với tổng số diện tích là 7.000m² (Bảy ngàn mét vuông) trong đó có 5.000m² chè, 2.000m² cà phê. Thửa đất có tứ cận: Đông giáp Bé Văn T; Tây giáp Chu Văn N; Nam giáp đường ô tô; Tây giáp suối nước. Vậy tôi và gia đình đã tự nguyện thỏa thuận thống nhất sang tên cho chú Chu Văn B với tổng diện tích trên không có gì thắc mắc và từ nay trở đi chú Bốn được quyền sử dụng vĩnh viễn. Nếu có gì xảy ra tôi và gia đình sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Trong giấy sang nhượng đất này, phía người sang nhượng ký và ghi Chu Văn N, Triệu Thị N; phía người nhận sang nhượng ký và ghi Chu Văn B, đại diện ban nhân dân thôn ký và ghi Bé Đình L, đại diện tổ 5 ký và ghi Hoàng Duy S, người chứng kiến ký và ghi Triệu Văn Hải.

[3] Qua xác minh: vợ chồng ông Bé Văn T, bà Nông Thị C là chủ sử dụng đất liền kề với thửa đất hiện nay ông B đang canh tác, sử dụng; bà Bé Thị C là thôn trưởng thôn 12 xã Lộc N, huyện Bảo L; ông Bé Đình L; ông Hoàng Duy S, đều xác nhận vợ chồng ông N bà N cắt đất sang nhượng cho ông Chu Văn B.

[4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2016 và biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2015 ông Chu Văn X và ông Chu Văn G là anh em ruột của ông Chu Văn N và ông Chu Văn B cũng xác nhận đúng như nội dung yêu cầu khởi kiện của ông B (BL66, 68).

Từ [1], [2], [3] và [4] nêu trên, có cơ sở khẳng định: Vào năm 1993, ông Chu Văn T (là bố của Chu Văn X, Chu Văn G và ông Chu Văn B) bán toàn bộ tài sản là nhà và đất ở Cao Bằng được 12.000.000 đồng, ông T đưa cho ông B số tiền 12.000.000 đồng cất giữ. Ông T dẫn 03 người con là Chu Văn X, Chu Văn G và ông Chu Văn B vào ở nhà vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L. Ông B dùng số tiền 12.000.000 đồng chi phí dọc đường từ Cao Bằng vào Lộc N, số còn lại là 9.700.000 đồng ông B đưa cho vợ chồng anh trai là ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N. Vợ chồng ông N, bà N dùng số tiền 9.700.000 đồng mua cho ông Chu Văn X 01 lô đất trị giá 2.500.000 đồng, mua cho ông Chu Văn G 02 lô đất, trong đó 01 lô đất có giá 1.500.000 đồng và 01 lô đất có giá 500.000 đồng. Số tiền còn lại 5.200.000 đồng vợ chồng ông N, bà N không mua đất nữa mà cất 7.000 m² đất đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ 18 nay là thửa đất 155, tờ bản đồ 59 xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông N, bà N chuyển nhượng cho ông B. Đến ngày 11/11/2001 mới viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Chu Văn B. Tuy hình thức của hợp đồng là “Giấy sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn” lập ngày 11/11/2001 không đúng hình thức theo quy định của pháp luật nhưng giữa vợ chồng ông Chu Văn N bà Triệu Thị N có chuyển nhượng cho ông Chu Văn B

diện tích 7.000 m² đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ 18 nay là thửa đất 155, tờ bản đồ 59 xã Lộc N, huyện Bảo L tương đương với số tiền 5.200.000 đồng là đúng sự thật. Và thực tế ông B đã sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp về ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề. Ngoài việc sử dụng ổn định ông B còn làm nhà kiên cố trên thửa đất nêu trên, có biên lai nộp thuế nhà đất từ năm 2001.

Theo kết quả đo vẽ ngày 23/7/2015 do chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bảo L cung cấp thì hiện nay ông B và bà H đang quản lý sử dụng diện tích thực tế là diện tích 5.529,6m². Trong đó: diện tích 4.166,6m² thuộc thửa 155 tờ bản đồ 59; diện tích 508m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ 59; diện tích 855 m² thuộc một phần thửa 156 tờ bản đồ 59 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L. Nhưng tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2016, phiên hoà giải ngày 05/6/2017 và phiên toà hôm nay, ông B chỉ yêu cầu giải quyết cho ông diện tích 4.166,6m² thuộc thửa 155 tờ bản đồ 59 xã Lộc N, huyện Bảo L mà không yêu cầu giải quyết diện tích 508m² thuộc một phần thửa 144 tờ bản đồ 59; diện tích 855 m² thuộc một phần thửa 156 tờ bản đồ 59 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét diện tích 4.166,6m² thuộc thửa 155 tờ bản đồ 59 xã Lộc N, huyện Bảo L trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn B.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nay ông B, bà H yêu cầu vợ chồng ông N, bà N phải làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà diện tích 4.166,6 m² thuộc thửa 155 tờ bản đồ 59 xã Lộc N, huyện Bảo L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay ông N bà N đang đứng tên là có cơ sở. Nên căn cứ vào Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73 Luật đất đai 1993; Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai 2013; Mục B phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất chèn, cà phê vĩnh viễn” viết tay ngày 11/11/2001 giữa ông Chu Văn N bà Triệu Thị N với ông Chu Văn B đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ 18 nay là thửa đất 155, tờ bản đồ 59 xã Lộc N, huyện Bảo L là đúng pháp luật. Bà Nông Thị H là vợ của ông Chu Văn B có yêu cầu như ông B nên công nhận diện tích trên cho ông Chu Văn B và bà Nông Thị H là đúng định của pháp luật.

Tuy nhiên, nay ông B, bà H chỉ yêu cầu giải quyết diện tích 4.166,6m² thuộc thửa 155 tờ bản đồ 59 xã Lộc N, huyện Bảo L nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết diện tích 4.166,6m² thuộc thửa 155 tờ bản đồ 59 xã Lộc N, huyện Bảo L cho ông B, bà H.

Hiện nay, diện tích 4.166,6m² thuộc thửa 155 tờ bản đồ 59 tọa lạc tại thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L được Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp cho ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 theo Quyết định 199/QĐ-UB ngày 27/9/1999. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 cho ông Chu Văn N bà Triệu Thị N đối với thửa đất nêu trên trước khi ông N bà N chuyển nhượng cho ông B là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên không cần thiết phải huỷ quyết định 199/QĐ-UB ngày 27/9/1999 của Ủy ban nhân dân huyện Bảo L mà chỉ cần huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 đứng tên ông Chu Văn N bà Triệu Thị N để sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Chu Văn B và bà Nông Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 đứng tên ông Chu Văn N bà Triệu Thị N là đúng quy định của pháp luật.

[5] *Phía bị đơn vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N cho rằng:* Năm 1993, vợ chồng ông bà cho vợ chồng người em là ông Chu Văn B ở nhờ, cho mượn đất canh tác. Hiện nay ông B vẫn ở ổn định. Năm 2001, do ông B phát bệnh thần kinh phải nằm điều trị tại bệnh viện II Lâm Đồng, gia đình bàn cách chữa bệnh nên viết 01 giấy sang nhượng đất ngày 11/11/2001 đưa cho ông B xem cất giữ cho hết bệnh, yên tâm đất đã bán vĩnh viễn. Nay vợ chồng ông B dùng giấy tờ này để khởi kiện. Trong giấy viết có chữ ký của ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N nhưng không phải của ông N, bà N ký. Vợ chồng ông N, bà N không mua bán đất hay cho đất mà chỉ cho ông B ở nhờ. Nay vợ chồng ông B khởi kiện thì vợ chồng ông bà không đồng ý mà chỉ chấp nhận thanh toán trả lại tiền cây trồng và căn nhà ở trên đất để vợ chồng ông B chuyển đi nơi khác sinh sống, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn B, không đồng ý tách thửa 105, tờ bản đồ 18 nay thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 59 cho ông B, bà H là không có cơ sở.

Bởi lẽ:

Thứ nhất: Năm 1993, cho vợ chồng ông bà cho người em là ông B ở nhờ, cho mượn đất canh tác. Năm 2001, ông B phát bệnh thần kinh phải nằm điều trị tại bệnh viện II Lâm Đồng, gia đình bàn cách chữa bệnh nên viết 01 giấy sang nhượng ngày 11/11/2001 đưa cho ông B xem cất giữ cho hết bệnh, yên tâm đất đã bán vĩnh viễn. Nay vợ chồng ông B dùng giấy tờ này để khởi kiện nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B mà không đưa ra chứng cứ, không có người làm chứng nào chứng minh cho việc cho mượn, cho ở nhờ, cho nhờ đất canh tác. Hơn nữa, việc ông B bị bệnh tại sao không bàn cách khác như tìm bác sĩ để chữa bệnh cho ông B mà lại viết giấy sang nhượng đất. Do đó, lời trình bày này không có cơ sở để chấp nhận. Trong khi đó phía nguyên đơn đưa ra các chứng cứ chứng minh và nhiều người xác nhận việc vợ chồng ông N bà N cất đất chuyển nhượng cho ông B. Hơn nữa, ông Chu Văn X và ông Chu Văn G là em ruột của ông N đều khẳng định việc này, không phải cho mượn, đất của ông B hiện nay đang sử dụng là đất của ông B không phải của ông N bà N.

Thứ hai: Trong giấy viết tay đề ngày 11/11/2001 có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn” có chữ ký của ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N nhưng không phải của ông N, bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tổng đạt hợp lệ thông báo số 05/TB-TA ngày 24/6/2016 của Toà án nhân dân huyện Bảo L cho đại diện theo uỷ quyền của phía bị đơn vào ngày 27/6/2016 để phía bị đơn làm thủ tục giám định chữ ký và chữ viết của ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N trong giấy sang nhượng đất nêu trên trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này nhưng phía bị đơn không thực hiện (BL 105). Ngoài ra, ông Hoàng Duy S, ông Bé Đình L đều khẳng định chữ ký và họ tên Chu Văn N, Triệu Thị N trong giấy viết tay đề ngày 11/11/2001 có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn” là do vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị N trực tiếp viết và ký có sự chứng kiến của các ông.

[6] UBND huyện Bảo L trình bày: UBND huyện Bảo L quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ 18 nay là thửa đất 155, tờ bản đồ 59 toạ lạc thôn 12, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N làm giấy tay chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Chu Văn B vào năm 2001, do các bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử sẽ xem xét theo quy định của pháp luật.

[7] Vợ chồng ông Bé Văn T và bà Nông Thị C trình bày: Hiện nay phần đất của vợ chồng ông với phần đất của vợ chồng ông B, bà H sử dụng ổn định, rõ ràng, không có tranh chấp gì về ranh giới, không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử sẽ xem xét theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí đo vẽ, thẩm tại chỗ, thẩm định giá: Tổng chi phí 10.780.000 đồng, trong đó tiền chi phí đo vẽ 4.280.000 đồng, tiền xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, tiền thẩm định giá 5.500.000 đồng ông B và bà H (là vợ ông B) đã nộp đủ số tiền này, nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N phải thanh toán lại cho ông B số tiền 10.780.000 đồng.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn B được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên :

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73 Luật đất đai 1993; Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai 2013; Mục B phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử :

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn B về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N theo giấy viết tay đề ngày 11/11/2001 có tiêu đề “*Giấy sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn*”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N với ông Chu Văn B theo giấy viết tay đề ngày 11/11/2001 có tiêu đề “*Giấy sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn*”.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 đứng tên ông Chu Văn N bà Triệu Thị N.

Ông Chu Văn B và bà Nông Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được công nhận theo bản án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí đo vẽ, thẩm tại chỗ, thẩm định giá: buộc vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N phải thanh toán lại cho ông Chu Văn B số tiền 10.780.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Chu Văn B số tiền 400.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/0003334 ngày 09/6/2015 và biên lai thu số AA/2013/0006801 ngày 20/7/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo L.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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; Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Lâm Đồng.
- VKS tỉnh Lâm Đồng.
- VKS huyện Bảo L
- Các đương sự.
- THADS huyện Bảo L
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Văn Biên