

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 34/2020/DS-ST

Ngày: 30/11/2020

*“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 THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đồng Ánh Đông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Thảo.

2. Bà Trần Thị Kia.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Ông Lê Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2019/TLST-DS ngày 28/3/2019 “Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2020/QĐXXST-DS ngày 09/11/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Dương Ngọc T, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ N, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai (theo Giấy ủy quyền số 5199/HĐ-GD ngày 14/11/2018 tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Gia Lai). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Dương Đình P, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

- Chị Dương Thị Thu H, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Chị Dương Thị Thùy Tr, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Chị Dương Thị Thu Th, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Anh Dương Đình Ph, sinh năm 2001; địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 20/7/2003 âm lịch, bà Nguyễn Thị Đ có nhận chuyển nhượng của ông Dương Đình P một lô đất có chiều ngang 8m, chiều dài hết lô đất thuộc thửa đất số 680 (số cũ 412), tờ bản đồ số 15 (số cũ 14), đất sản xuất đất nông nghiệp tại Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Việc chuyển nhượng được hai bên làm hợp đồng viết tay và UBND xã T, thị xã A xác nhận. Bà Đ đã giao đủ tiền cho ông P, ông P đã giao đất cho bà Đ xây dựng nhà ở ổn định, không có ai tranh chấp. Sau khi sang nhượng ông P đem thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ. Để bảo đảm quyền lợi của mình, bà Đ yêu cầu ông P phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ theo giấy sang nhượng viết tay ngày 20/7/2003.

* Bị đơn ông Dương Đình P trình bày: Vào ngày 20/7/2003 âm lịch, ông có sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ một lô đất có kích thước chiều ngang cả trước và sau là 8m tại Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 15, đất sản xuất đất nông nghiệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 267566 cấp ngày 26/5/2017. Khi sang nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng đất, đã giao nhận đủ tiền, ông cũng đã giao đất cho bà Đ xây dựng nhà ở từ đó cho đến nay không có tranh chấp. Sau khi sang nhượng, ông đã nhiều lần yêu cầu bà Đ làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật nhưng bà Đ không làm. Do kinh tế khó khăn nên ông đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương tín, hiện nay đã được xóa thế chấp. Diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho bà Đ vẫn còn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, đến nay chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Đ theo quy định. Nay bà Đ khởi kiện thì ý kiến của ông là bà Đ phải thanh toán thêm tiền đối với phần đất thừa bà Đ đang sử dụng và tiền lãi ông vay ngoài để lấy sổ đỏ từ Ngân hàng ra thì ông đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng sang tên đất cho bà Đ theo quy định.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Dương Thị Thu H, Dương Thị Thùy Tr, Dương Thị Thu Th và anh Dương Đình Ph là con của ông P có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị giải quyết theo pháp luật.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Dương Đình P có trách nhiệm chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy sang nhượng viết tay ngày 20/7/2003. Chiều ngang trước và sau có kích thước là 8m, chiều dài theo thửa đất, phía Nam giáp đất ông Dương Đình N có kích thước 38,98m, phía bắc giáp đất ông Nguyễn Song P có kích thước 35m. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 18.000.000đ. Về án phí: Ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ. Bà Đ không phải chịu án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện đối với bị đơn ông Dương Đình P, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 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 là chị Dương Thị Thu H, Dương Thị Thùy Tr, Dương Thị Thu Th và anh Dương Đình Ph có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị H, chị Tr, chị Th và anh Ph.

[2] Ông Dương Đình P và bà Nguyễn Thị Đ thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 20/7/2003 âm lịch (dương lịch là ngày 17/8/2003) và được UBND xã T, huyện A (nay là thị xã A) xác nhận. Ông P đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà Đ xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay không có tranh chấp. Theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” thì ông P chuyển nhượng cho bà Đ 8m theo mặt đường và chiều dài hết lô đất, thuộc thửa đất số 680 (số cũ 412), tờ bản đồ số 15 (số cũ 14), đất trồng cây hàng năm khác tại Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 267566 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp lại ngày 26/5/2017 cho ông Dương Đình P, thì lô đất ông P chuyển nhượng cho bà Đ thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 15. Thửa đất số 680 có vị trí, kích thước như sau: Phía Đông giáp đường liên huyện, cách tim đường 10m có kích thước 15m; phía Tây giáp thửa đất số 443 có kích thước 15m; phía Nam giáp thửa đất số 681 có kích thước 41,5m; phía Bắc giáp thửa đất số 411 có kích thước 35m; có diện tích là 567,5m². Trong đó, ông P đã chuyển nhượng cho bà Đ 8m chiều ngang theo mặt đường, chuyển nhượng cho ông Dương Đình N 7m chiều ngang theo mặt đường (ông N cũng đã xây dựng nhà ở, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông N).

[4] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 13/10/2020 thì hiện trạng nhà và đất bà Đ đang sử dụng nằm trong thửa đất số 680, tờ bản đồ số 15 tại Thôn M, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường liên huyện, cách tim đường 10m có kích 8,38m; phía Tây giáp đường đi đất sản xuất (đường bờ lô) có kích thước 12,5m; phía Nam giáp nhà đất ông Dương Đình N (phần còn lại của thửa đất 680) có kích thước 38,98m; phía Bắc giáp nhà đất ông Nguyễn Song P có kích thước 35m; có diện tích là 376m², trong đó diện tích nhà là 113m².

[5] Theo nội dung “Giấy sang nhượng đất thổ cư” thì ông P chuyển nhượng cho bà Đ 8m theo mặt đường và chiều dài hết lô đất. Tuy nhiên, hiện nay bà Đ đang sử dụng phía Đông giáp đường liên huyện, cách tim đường 10m có kích 8,38m nhiều hơn kích thước ông P đã chuyển nhượng là 0,38m; phía Tây giáp đường đi đất sản xuất (đường bờ lô) có kích thước 12,5m nhiều hơn kích thước ông P đã chuyển nhượng là 4,5m. Phần đất thừa này nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông P, bà Đ sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà Đ thì thấy rằng: Về nội dung việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, hai bên đã giao đất và nhận đủ tiền, bà Đ đã xây dựng nhà ở ổn định. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chỉ viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng bà Đ đã làm nhà ở kiên cố, trồng cây lâu năm và ông P không phản đối. Trong quá trình xây dựng nhà ở bà Đ không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và thửa đất bà Đ đang sử dụng phù hợp với quy hoạch khu dân cư và không có tranh chấp với các hộ liền kề.

[7] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Đình P và bà Nguyễn Thị Đ lập ngày 20/7/2003 âm lịch (dương lịch là ngày 17/8/2003). Phần đất chuyển nhượng, kích thước như trong giấy sang nhượng và phù hợp với hiện trạng của thửa đất số 680, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 267566 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/5/2017 cho ông Dương Đình P. Cụ thể vị trí, kích thước phần đất chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp đường liên huyện, cách tim đường 10m có kích 8m; phía Tây giáp đường đi đất sản xuất (đường bờ lô) có kích thước 8m; phía Nam giáp nhà đất ông Dương Đình N (phần còn lại của thửa đất 680) có kích thước 38,98m; phía Bắc giáp nhà đất ông Nguyễn Song P có kích thước 35m. Phần đất thừa so với nội dung ông P đã chuyển nhượng và nằm ngoài thửa đất số 680, hiện nay bà Đ đang sử

dụng ổn định và không có tranh chấp. Trường hợp bà Đ có nhu cầu sử dụng thì phải đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với ý kiến của ông P trình bày, bà Đ phải thanh toán thêm tiền đối với phần đất thừa này là không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của ông P.

[8] Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ hỗ trợ thêm cho bị đơn ông Dương Đình P số tiền 18.000.000đ.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Bà Đ đã nộp 3.000.000đ nên ông P phải thanh toán cho lại bà Đ 3.000.000đ.

[10] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Như vậy, ông P phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là: 300.000đồng. Bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 238, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 692, 693, 705, 706, 707, 709, 711, 712 và Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 31, 73, 75 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 95, 99 và Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Đình P và bà Nguyễn Thị Đ lập ngày 20/7/2003 âm lịch (ương lịch là ngày 17/8/2003). Phần đất chuyển nhượng, kích thước như trong giấy sang nhượng và phù hợp với hiện trạng của thửa đất số 680, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 267566 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/5/2017 cho ông Dương Đình P. Cụ thể vị trí, kích thước phần đất chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp đường liên huyện, cách tim đường 10m có kích 8m; phía Tây giáp đường đi đất sản xuất (đường bờ lô) có kích thước 8m; phía Nam giáp nhà đất ông Dương Đình N (phần còn lại của thửa đất 680) có kích thước 38,98m; phía Bắc giáp nhà đất ông Nguyễn Song P có kích thước 35m. Bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ hỗ trợ thêm cho bị đơn ông Dương Đình P số tiền 18.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, 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 các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ. Ông Dương Đình P phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ. Bà Nguyễn Thị Đ đã nộp số tiền tạm ứng là 3.000.000đ, nên ông P phải thanh toán lại cho bà Đ số tiền 3.000.000đ.

4. Về án phí: Ông Dương Đình P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000đ. Bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0007269 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

5. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 30/11/2020, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Thời hạn trên đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đồng Ánh Đông