

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **35/2019/DS-ST**

Ngày: 27-11-2019

*V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Anh Dũng**.

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Hồ Văn Tài**.

2. Bà **Hoàng Thị Thanh Hương**.

- Thư ký phiên tòa: Bà: **Đinh Thị Hạ** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc tham gia phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Kim Huệ** - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2018 về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2019/QĐST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 144/2019/QĐ-HPTST ngày 12 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm: 1947.

Đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Trần K, sinh năm 1997, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền lập ngày 22-11-2019). (*Có mặt*)

ĐKTT: Ấp TH, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1972. (*Vắng mặt*)

ĐKTT: Ấp TH, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1932. (*Vắng mặt*)

+ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1973. (*Vắng mặt*)

+ Chị **Nguyễn Thị Ngọc I**, sinh năm: 1995. (*Vắng mặt*)

+ Chị **Nguyễn Thị Kim M**, sinh năm: 1997. (*Vắng mặt*)

+ Chị **Nguyễn Thị Ngọc U**, sinh năm: 1999. (*Vắng mặt*)

+ **Nguyễn Thị Ngọc A**, sinh ngày 07-02-2010. (*Vắng mặt*)

Đại diện hợp pháp của Nguyễn Thị Ngọc A: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H, là cha mẹ ruột đại diện theo pháp luật. (*Vắng mặt*)

ĐKTT: Ấp TH, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 09-02-2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 20-02-2001, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H, diện tích 2.280m², giá 2.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy tay. Bên ông đã giao đủ tiền cho Bên ông T, Bên ông T đã giao đất cho ông canh tác từ đó đến nay. Đến ngày 19-4-2016, ông có yêu cầu bên ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông theo đúng quy định pháp luật, nhưng ông T yêu cầu ông đưa thêm 10.000.000 đồng mới chịu làm. Ông không đồng ý, vụ việc được Ủy ban nhân dân xã Xuân Thành hòa giải, ông chấp nhận chịu mọi chi phí làm thủ tục chuyển nhượng và đồng ý hỗ trợ cho ông T 1.000.000 đồng, nhưng ông T không đồng ý, do đó hòa giải không thành. Nên ông khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Bên ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các bên ký ngày 20-02-2001, đối với diện tích đất 2.226m² (theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L phát hành ngày 04-5-2018) thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 39, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Yêu cầu Bên ông T phải chịu các khoản chi phí tố tụng nếu thua kiện. Ông thống nhất với Kết quả định giá ngày 09-4-2018, của Hội đồng định giá tài sản.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:* Vào khoảng năm 1994, ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất rẫy 2.226m², đến năm 1996, ông đi kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 44, tờ bản đồ 39, xã X. Đến khoảng năm 2000, ông có chuyển nhượng diện tích đất 2.226m² này cho ông B, với giá là 2.000.000 đồng, hai bên viết giấy tay, ông B đã giao đủ tiền cho ông và vợ chồng ông cũng đã giao đất cho ông B quản lý canh tác từ đó đến nay. Lý do ông chưa làm thủ tục sang tên cho ông B được là vì các con của ông đi học xa, chỉ về nhà vào ngày nghỉ nên không ký hợp đồng có công chứng, chứng thực được.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện và làm thủ tục sang tên cho ông B. Vợ và các con của ông cũng không có ý kiến gì về vấn đề này. Ông mong muốn ông B hỗ trợ thêm cho ông khoản tiền từ 4.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng để ông lo cho con ăn học.

- *Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông T, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án. Bà không yêu cầu được trợ giúp pháp lý.

- *Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Ngọc I, chị*

Nguyễn Thị Kim M, chị Nguyễn Thị Ngọc U vắng mặt nên không có lời trình bày.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc: Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự cơ bản đúng pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 139, 690, 691, 697 Bộ luật Dân sự 1995; Điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 2.226m², thửa 44, tờ bản đồ 39 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, -1) theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L phát hành ngày 04-5-2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Ông Nguyễn Văn B khởi kiện ông Nguyễn Văn T, yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 20-02-2001. Nên xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Diện tích đất (là bất động sản) ở xã X, huyện L, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

[2] *Về tư cách tham gia tố tụng:*

Ông Nguyễn Văn B khởi kiện ông Nguyễn Văn T, nên ông B là nguyên đơn, ông T là bị đơn. Ông B ủy quyền cho anh Nguyễn Trần K tham gia tố tụng, việc ủy quyền đúng quy định pháp luật, nên anh K là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 44, tờ bản đồ số 39, xã Xuân Thành được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T. Tại Biên bản xác minh ngày 02-4-2019 (BL 49), những thành viên trong hộ ông T gồm: Mẹ ông T là bà Nguyễn Thị L, vợ ông T là bà Nguyễn Thị H và các người con của ông T tên Nguyễn Thị Ngọc I, Nguyễn Thị Kim M, Nguyễn Thị Ngọc U, Nguyễn Thị Ngọc A, do đó những người này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Chị Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 2010, chưa thành niên, nên ông T và bà H là người đại diện theo pháp luật của chị A.

[3] *Về thủ tục tố tụng:* Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Ngọc I, chị Nguyễn Thị Kim M, chị Nguyễn Thị Ngọc U được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng, nên áp dụng Điểm b, Khoản 2, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T, bà H, chị I, chị M và chị U.

Bà Nguyễn Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng Khoản 2, Điều 227 và Khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà L.

[4] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn T thống nhất: Ngày 20-02-2001, Bên ông B có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà H diện tích đất thửa số 44, tờ bản đồ số 39, xã Xuân Thành, giá là 2.000.000 đồng, có viết giấy tay (không có xác nhận và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã X), ông B đã giao đủ tiền cho ông T và ông T đã giao đất cho ông B canh tác từ năm 2001 đến nay, nên áp dụng Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận đây là sự thật.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-02-2001, các bên lập thành văn bản nhưng chưa công chứng, chứng thực, không tuân thủ theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự 1995 là: *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”*. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng, Bên ông B đã giao đủ tiền cho bên ông T, Bên ông T đã giao đất cho ông B canh tác từ năm 2001 cho đến nay. Theo quy định tại Điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không bị vô hiệu. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H lập ngày 20-02-2001, thửa số 44, tờ bản đồ 39, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai, có hiệu lực thi hành.

Ông T cho rằng ông chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, là vì các con của ông đi học xa không về để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ngoài ra ông không còn nêu được lý do gì khác. Nhưng các bên thực hiện việc chuyển nhượng từ năm 2001, Bên ông B cũng nhiều lần đề nghị Bên ông T hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đề sang tên, nhưng Bên ông T không thực hiện. Bên ông B khởi kiện đến Ủy ban nhân dân xã X hòa giải nhưng Bên ông T cũng không tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Chứng tỏ, việc Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật là lỗi hoàn toàn của Bên ông T.

Theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L phát hành ngày 04-5-2018, thể hiện phần đất các bên chuyển nhượng diện tích là 2.226m². Bên ông B yêu cầu đúng như diện tích này là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Bên ông B không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[5] *Về chi phí tố tụng:* Ông Nguyễn Văn B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là 1.140.771 đồng và tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản (thành lập Hội đồng định giá) là 1.000.000 đồng. Tổng số tiền chi phí tố tụng là **2.140.771** đồng. Bên ông T có lỗi hoàn toàn trong việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, nên ông T phải chịu toàn bộ. Do đó buộc ông T hoàn lại cho ông B khoản tiền này.

[6] *Về án phí*: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là $(2.226\text{m}^2 \times 40.000\text{đồng/m}^2) \times 5\% = 4.452.000\text{đồng}$.

[7] Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 139, Điều 690, Điều 691 và Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 31 Luật đất đai 1993;

- Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.226m^2 (được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, -1, theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L phát hành ngày 04-5-2018), thửa số 44, tờ bản đồ 39, xã Xuân Thành được xác lập giữa ông Nguyễn Văn B và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H vào ngày 20-02-2001.

1.2. Ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 2.226m^2 , thửa số 44, tờ bản đồ 39, xã X theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí, lệ phí:

- Buộc ông Nguyễn Văn T nộp **4.452.000** (*Bốn triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị H hoàn lại cho ông Nguyễn Văn B **2.140.771** (*Hai triệu một trăm bốn mươi nghìn bảy trăm bảy mươi mốt*) đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B **300.000** (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí, ông B nộp theo Biên lai thu số **008194** ngày 26-02-2018, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

3. Về quyền kháng cáo:

Ông B được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày

tuyên án; ông T, bà H, bà L, chị I, chị M, chị U, chị A được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết toàn sao bản án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn B (*Sau khi án có hiệu lực pháp luật*), vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H phải chịu lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND. Tỉnh Đồng Nai;
- VKSND. Tỉnh Đồng Nai;
- VKSND. Huyện Xuân Lộc;
- Chi cục Thi hành án huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu án văn; hồ sơ vụ án.

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

Võ Anh Dũng