TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 06/2018/DS-ST Ngày: 04/7/2018	
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 TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Đằng

2. Ông Phan Song Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trãi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Tấn Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2018/QĐST-DS ngày 27/6/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Khóm M, TT Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khóm M, TT Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1936;

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1974;

3.3. Bà Dương Thị Ch, sinh năm 1944;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Ch là ông Nguyễn Văn Q theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2018.

3.4. Ông Trần Phước M, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: M, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng S, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Chí Th, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh.

Có mặt: Ông Nguyễn Quốc C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ; vắng mặt: Ông Trần Phước M, bà Nguyễn Thị H không có lý do và ông Lê Chí Th có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc C trình bày:* Ngày 31/8/2015 ông Nguyễn Văn T có làm giấy tay chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 255, tờ bản đồ số 02 do ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 01/9/2015 hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng Đồng Tháp, ông C đã giao đủ tiền cho ông T. Ngày 14/9/2015 ông C được Uỷ ban nhân dân huyện Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 14, tờ bản đồ số 14, loại đất trồng lúa, diện tích 1.673m^2. Tuy nhiên, hiện nay ông Q đang trồng một số cây gồm xoài, chuối; bà Đ và ông M đang cất một căn nhà trên đất của ông. Tổng diện tích đo đạc thực tế khi xãy ra tranh chấp mà ông Q, bà Đ, ông M đang sử dụng là 384m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 12/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Nay ông Nguyễn Quốc C khởi kiện yêu cầu:

Ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị H liên đới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký 01/9/2015 giao cho ông diện tích đất 1.673m^2, đo đạc thực tế khi xãy ra tranh chấp là 1.714m^2 thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Yêu cầu ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Phước M di dời cây trồng và căn nhà trả lại diện tích đất đo đạc thực tế 384m^2 thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ số 14. Ông C không đồng ý nhận các cây trồng của ông Q và căn nhà của bà Đ và ông M.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông T thừa nhận có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2015 với ông C. Tuy nhiên, diện tích mà ông chuyển nhượng cho ông C chỉ có 1.212m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 255 do Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh cấp quyền sử dụng cho ông. Hai bên thỏa thuận chuyển hết thửa nên khi lập hợp đồng thì không có đo đạc lại, đồng thời ông có nói với ông C là do đất bị lỡ nên có thể diện tích đất ít hơn 1.212m^2. Việc C được cấp quyền sử dụng thửa số 14, tờ bản đồ số 14 diện tích 1.673m^2 thì ông không biết. Còn việc ông C yêu cầu ông Q, bà

Đ, ông M giao trả diện tích 384m^2 là đất của ông Q, ông T không có chuyển nhượng phần đất này cho ông C. Đối với phần diện tích đất lúa mà ông đã chuyển nhượng cho ông C thì ông đã giao cho ông C sử dụng, còn diện tích mà ông Q và bà Đ, ông M đang sử dụng ông T không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, ông Trần Phước M cùng trình bày*: Diện tích 384m^2 các ông đang sử dụng là đất của Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh, nhưng các ông đã sử dụng từ năm 1995 đến nay không phải là đất của ông T nên không nằm trong phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông C. Do đó, ông Q, ông M không đồng ý di dời cây trồng và nhà trả diện tích đất theo yêu cầu của ông C. Khi nào Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh yêu cầu các ông giao trả thì các ông đồng ý.

- *Tại phiên hôm nay bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Bà là con ruột của ông Nguyễn Văn Q, là vợ của ông Trần Phước M nên ông Q cho hai vợ chồng bà cất nhà để ở vào năm 2005 và bà thống nhất theo lời trình bày của ông Q, ông M.

- *Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh trình bày:* Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc C trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Quốc C ngày 01/9/2015 thì không có tiến hành đo đạc thực tế mà qua đối chiếu với bản đồ địa chính chính quy. Do đó, khi cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc C thửa số 14, tờ bản đồ số 14, diện tích là 1.673m^2 là chưa chính xác do đã cấp trùm lên diện tích 343m^2 thửa số 740 tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, diện tích đất đo đạc thực tế 384m^2 mà ông C yêu cầu ông Q, bà Đ, ông M giao trả không thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 14 của ông C mà thuộc thửa số 740, tờ bản đồ số 02 của Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh. Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh cũng chưa có yêu cầu gì đối với ông Q, ông M, bà Đ.

- Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng tư cách đương sự tham gia tố tụng, giải quyết vụ án đúng thời hạn theo quy định pháp luật, thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Quốc C yêu cầu vợ chồng ông T bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 01/9/2015 giữa ông T và ông C; Yêu cầu ông Q, bà Đ, ông M di dời cây trồng, nhà trả diện tích đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với ông T. Do đó, quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Q, ông M, bà Đ và Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh xác định diện tích đất đo đạc thực tế 384m^2 mà ông C yêu cầu ông Q, bà Đ, ông M giao trả thuộc quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp cấp cho Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh. Do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[3] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Quốc C về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 1.673m^2, đo đạc thực tế khi xãy ra tranh chấp là 1.714m^2 cho ông C, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 255 mà ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C diện tích là 1.212m^2, khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng không có đo đạc thực tế để xác định diện tích đất cũng như ranh giới với các thửa đất liền kề. Đồng thời khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông T cũng có nói với ông C là diện tích đất của ông chỉ khoảng 1.200m^2 do bị lỡ nên diện tích có thể ít hơn, ông C cũng xác nhận việc này. Tuy nhiên, khi xảy ra tranh chấp tiến hành đo đạc thực tế là 1.330m^2 đã thừa so với diện tích ông T được cấp giấy 118m^2, ông T cũng đã giao đất cho ông C sử dụng. Do đó, yêu cầu của ông C đối với vợ chồng ông T, bà H là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét việc ông C yêu cầu ông Q di dời cây trồng, bà Đ, ông M di dời nhà trả cho ông diện tích đất đo đạc thực tế 384m^2, nằm trong phạm vi các mốc M1, M4, M5 về M1, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ mà ông C yêu cầu ông Q, bà Đ, ông M trả đất là dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 14, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.673m^2 nhưng diện tích mà ông sử dụng chỉ có 1.330m^2 ít hơn so với diện tích mà ông được cấp giấy. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông C và lời trình bày của các đương sự thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thì không có tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất mà dựa vào kết quả đối chiếu với bản đồ địa chính chính quy. Đồng thời Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh cũng đã xác định việc cấp quyền sử dụng đất thửa số 14, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.673m^2 trong đó có diện tích 343m^2 cho ông C là không đúng do đã cấp trùm lên thửa 740 có diện tích 16.893m^2, loại đất chuyên dùng khác, tờ bản đồ số 02 (bản đồ 299) của Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 18/02/1994. Do đó, yêu cầu của ông C là không có căn cứ chấp nhận đối với diện tích 343m^2, đo đạc thực tế 384m^2.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1122/SCC, ngày 01/9/2015 của Văn phòng Công chứng Đồng Tháp, giữa ông T với ông C không đúng với diện tích đất mà ông T được sử dụng. Do đó, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1122/SCC, ngày 01/9/2015 giữa ông C với ông T đối với diện tích đất không thuộc quyền sử dụng của ông T có diện tích 343m^2, đo đạc thực tế 384m^2.

[6] Do hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông C mà ông C được cấp quyền sử dụng đất thửa số 14, tờ bản đồ số 14 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng với ông T nên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Quốc C có diện tích 343m^2,loại đất chuyên trồng lúa nước, tại thửa số 14, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[9] Ông C phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản số tiền 7.724.500đ, ông C đã nộp và chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 131, Điều 135, Điều 137, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H liên đới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký 01/9/2015 giao cho ông diện tích đất đo đạc thực tế là 1.714m^2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C đối với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Phước M về việc yêu cầu ông Q, bà Đ và ông M di dời cây trồng và căn nhà trả lại diện tích đất đo đạc thực tế 384m^2

3. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1122/SCC, ngày 01/9/2015 của Văn phòng Công chứng Đồng Tháp giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quốc C đối với diện tích 343m^2.

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 126892 của ông Nguyễn Quốc C do Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh cấp ngày 14/9/2015 có diện tích 343m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tại thửa số 14, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại khóm M, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Công nhận cho ông Nguyễn Quốc C được quyền sử dụng diện tích đất 1.330m^2, thửa số 14, tờ bản đồ số 14, nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo bản đồ trích đo khu đất tranh chấp ngày 12/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

6. Ông Nguyễn Quốc C được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

7. Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Ông Nguyễn Quốc C chịu toàn bộ chi phí là 7.724.500 đồng, ông C đã nộp và chi xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc C phải chịu 2.822.400 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông được khấu trừ 2.510.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 05473 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, ông C còn phải nộp tiếp 312.400 đồng.

9. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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, 7a, 7b 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.

10. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao, tại TP Hồ Chí Minh;
- Phòng KTNV và THA;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT (Tr).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA

Đã ký

Lê Hồng Nước