

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **37/2022/DS-ST**

Ngày: 18-7-2022

v/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lưu Trọng Kim;
2. Bà Nguyễn Ngọc Cơ Minh.

-Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thảo Chi- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2021/TLST- DS, ngày 4/10/2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2022/QĐXXST-DS ngày 6/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2022/QĐST-DS ngày 28/6/2022; giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1967. Có mặt

Địa chỉ: Số YA đường Z, thôn X, xã SN, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2.Bị đơn: Ông Nguyễn Q, sinh năm 1971 và bà Phạm Thị Kim P, sinh năm 1972. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số Y đường Z, thôn X, xã SN, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/8/2021, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo; bản khai; tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa hôm nay ý kiến của nguyên đơn bà Phạm Thị T có nội dung: Vào năm 2017 bà T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Phạm Thị Kim P (em ruột bà T), diện tích đất theo chiều ngang đường số 38 là 4m, chiều dài hết lô đất, tại thửa đất do UBND huyện Đức Linh cấp cho ông Q và bà Phương; đến năm 2021 đổi thành thửa đất số 130, tờ bản đồ 83, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD428563, được UBND huyện Đức Linh cấp cho ông Q và bà P. Giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng- bà T đã trả đủ tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà T tiến hành xây nhà cấp 4. Trước khi thợ đến làm móng nhà, thì chiều hôm trước ông Q do đất và cắm mốc giao đất cho bà T, đồng thời cũng chính ông Q là người đo thêm cho bà T 0,5m chiều ngang. Trong quá trình thợ đào và xây móng nhà ông Q, bà P có chứng kiến. Do đó bà T xây nhà xong, tiến hành xây hàng rào bằng gạch , phía trên rào bằng lưới B40, có chiều ngang là 4,5m, chiều dài 55m, theo như ranh mốc ông Q đã xác định. Do chỗ chị em với nhau nên việc chuyển nhượng và tặng cho đất chỉ thỏa thuận miệng, chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Ông Q bà P nói sẽ chịu trách nhiệm làm sổ đỏ cho bà T. Trên đất này hiện bà T có trồng cây cau và cây ăn trái. Nay bà T yêu cầu vợ chồng ông Q làm thủ tục chuyển nhượng và tặng cho cho bà T diện tích đất 245,7m² theo như sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh do vẽ.

Chứng cứ do nguyên đơn đưa ra là hồ sơ hòa giải của UBND xã Sùng Nhơn, bản phô tô có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 428563.

-Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Q và bà Phạm Thị Kim P trình bày: Thửa đất hiện tại có tranh chấp do ông Q và bà P nhận chuyển nhượng vào năm 1993 hoặc 1994 của ông Nguyễn Nhơn (đã chết), đến năm 2021 ông Q, bà P đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng mới như hiện nay. Năm 2017 ông Q, bà P

chuyển nhượng cho bà T diện tích đất chiều ngang 4m, chiều dài từ mép đường đến mép bờ ao khoảng 47m, giáp với ranh đất ông Phạm Đắc Ca. Khi bà T làm móng nhà có lấn qua 0,5m theo chiều ngang, ông Q, bà P có biết và có nói với bà T việc lấn đất, nhưng cũng không kiện tụng gì, vì là chỗ chị em. Ông Q, bà P chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 4m ngang và dài 38m theo như ranh mốc bà T sử dụng. Yêu cầu bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm là 0,5m chiều ngang theo đường số 38 và dài ra hết lô đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Q, bà P có đơn yêu cầu phản tố về tranh chấp 0,5m đất chiều ngang, nhưng do chưa đủ điều kiện khởi kiện, Tòa án có yêu cầu ông Q thực hiện việc hòa giải ở xã, nhưng ông Q không thực hiện, nên Tòa án không thụ lý đơn yêu cầu phản tố của bị đơn.

Qua xác minh thì ông Nguyễn Q có chứng kiến việc thợ xây móng nhà cho bà T vào năm 2017.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh thể hiện diện tích đất tranh chấp có tổng là $245,7m^2$ (diện tích tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng là $218,02m^2$, diện tích tranh chấp hợp đồng tặng cho là: $0,5m \times 55,36m = 27,68m^2$) theo hình $M_1M_2M_3M_{13}M_{14}$, trong đó chiều ngang là cạnh $M_1M_{14} = 4,51m$ và chiều dài xác định bởi cạnh $M_{14}M_{13} = 55,36m$, theo sơ đồ hiện trạng thửa đất thôn 3, thửa đất 130, tờ bản đồ 83 (248398-8-D).

Theo kết quả định giá tài sản ngày 19/5/2022 Hội đồng định giá tài sản xác định diện tích đất tranh chấp $245,7m^2$, có giá trị 270.600.000 đồng. Trên diện tích đất tranh chấp có những tài sản của bà T: 01 căn nhà chiều ngang 4,2m, có diện tích $43,68m^2$, có giá trị 83.000.000 đồng; sân trước diện tích $43,65m^2$, có giá trị 2.445.000 đồng; mái vòm diện tích $27,45m^2$, có giá trị 1.373.000 đồng; 7m hàng rào, giá trị 2.240.000 đồng; 01 chuồng gà diện tích $4,16m^2$, giá trị 1.997.000 đồng; 01 giếng nước, giá trị 362.000 đồng; 97,96m hàng rào lưới B40, tính hỗ trợ công đi dờ 2.939.000 đồng; hệ thống điện 2.500.000 đồng; 01 cây xoài giá trị 142.000

đồng; 01 cây vú sữa 80.000 đồng; 01 cây ổi 24.000 đồng; 01 cây dâu xanh 80.000 đồng và 83 cây cau, giá trị 1.494.000 đồng.

Những tình tiết trong vụ án các đương sự thống nhất: Vào năm 2017 ông Q và bà P có chuyển nhượng cho bà T 4m đất theo chiều ngang đường số 38 thuộc thôn 3, xã Sùng Nhơn, giá là 40.000.000 đồng, nhưng không lập văn bản, hai bên đã giao nhận đủ tiền.

Những tình tiết trong vụ án các đương sự không thống nhất: Theo bà T thì vợ chồng ông Q, bà P cho bà T 0,5m đất chiều ngang đường số 38. Còn ông Q, bà P cho rằng bà T có lấn qua đất ông Q bà P 0,5m đất theo chiều ngang đường số 38.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về phần thủ tục: Thẩm phán thụ lý hồ sơ, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát có ý kiến (như bài bài biểu lưu trong hồ sơ). Đề nghị Hội đồng xét xử xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Q và bà P làm làm đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà T, với diện tích được đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh đo vẽ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về phần thủ tục: Khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn ông Q và bà P vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, áp dụng pháp luật để giải quyết quan hệ tranh chấp: Căn cứ nội dung tranh chấp, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai 2013, để giải quyết là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có đơn yêu cầu phản tố về tranh chấp quyền sử dụng đất, nhưng không có thủ tục hòa giải ở cơ sở, nên chưa đủ điều kiện khởi kiện, Tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Phạm Thị Kim P phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 130, tờ bản đồ 83, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DD 428563, tại thôn 3, xã Sùng Nhơn, huyện Đức Linh, với diện tích xác định là 218,02m² theo sơ đồ hiện trạng thửa đất thôn 3, thửa đất 130, tờ bản đồ 83 (248398-8-D), là có căn cứ: Bởi về nội dung của hợp đồng này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, ông Q, bà P và bà T cùng thống nhất, tự nguyện giao kết hợp đồng; quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông Q, bà Phương, phù hợp với khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 129, 500, 501 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, về hình thức của giao dịch là không tuân thủ quy định pháp luật, nhưng đến nay hai bên vẫn thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Q, bà P với bà T.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Phạm Thị Kim P phải thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất 130, tờ bản đồ 83, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DD 428563, tại thôn 3, xã Sùng Nhơn, huyện Đức Linh, với diện tích xác định là 27,68m² theo sơ đồ hiện trạng thửa đất thôn 3, thửa đất 130, tờ bản đồ 83 (248398-8-D). Về nội dung này bà T cho rằng, khi bà T tiến hành đào móng làm nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng thì ông Q có chứng kiến và đo đất để thợ đào móng với chiều ngang 4m, đồng đồng cũng chính ông Q đo thêm cho bà T 0,5m chiều ngang (đo 02 gang tay), nên móng nhà của bà T rộng là 4,2m và hàng rào nhà bà T rộng là 4,5m. Do đó tổng chiều ngang đất của bà T là 4,5m, nay bà T yêu cầu vợ chồng ông Q thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này cho bà T sử dụng. Còn vợ chồng ông Q khẳng định là không tặng cho bà T 0,5m đất chiều ngang, mà bà T

khi làm nhà đã lấn đất, nên không đồng ý theo yêu cầu của bà T mà yêu cầu bà T trả lại giá trị của 0,5m đất chiều ngang theo giá hiện nay. Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Khi bà T tiến hành xây móng nhà với chiều ngang 4,2m thì ông Q có chứng kiến và không có ý kiến gì. Theo ông Q, bà P trình bày tại phiên hòa giải ngày 26/5/2022 rằng: *Khi bà T làm nhà có lấn qua đất tôi 0,5m, tôi có biết nhưng không kiện tụng gì, vì là chị em.* Theo xác minh, thể hiện khi thợ xây móng nhà bà T thì đã có người xác định vị trí và giăng dây. Điều này phù hợp với lời khai của bà hoa là khi đo đất cho bà T xây móng, ông Q có đo cho bà T diện tích chiều ngang là 02 gang tay. Đồng thời sau khi chuyển nhượng đất cho bà T, ngày 21/5/2021 ông Q, bà P có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 một phần đất, giáp với đất của bà T, với chiều ngang là 6m, tính từ hàng rào nhà bà T qua phía nhà ông Q. Điều này chứng minh là ý chí của ông Q bà P cho bà T 0,5m đất chiều ngang. Nếu như ông Q, bà P không đồng ý cho bà T 0,5m đất theo chiều ngang, thì tại sao ông Q bà P lại đo đất cho bà Tien tính từ hàng rào nhà bà T. Xác định hợp đồng tặng cho giữa ông Q, bà P với bà T là chưa có hiệu lực, vì vi phạm khoản 6 Điều 12 Luật Đất đai và Điều 129, 502, 503 của Bộ luật Dân sự về công chứng, chứng thực. Nay ông Q, bà P có quyền hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà T. Tuy nhiên, đất này bà T đã xây nhà, hàng rào một cách cơ bản và sinh sống ổn định. Nếu khôi phục lại tình trạng ban đầu, thì phải đập bỏ vách nhà của bà T, sẽ gây ra thiệt hại lớn hơn. Do đó phải xác định lỗi của hai bên để tính toán bồi thường trong giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất này, đồng thời công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Q, bà P với bà T. Xác định lỗi trong hợp đồng tặng cho này là thuộc về cả 02 bên là không tuân thủ về hình thức theo quy định, nhưng ông Q, bà P là bên có lỗi phần lớn, vì ông Q bà P thỏa thuận chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà T, nhưng không thực hiện. Cần xem xét hoàn cảnh của bà T hiện tại là đang bị bệnh tim, con bị khuyết tật. Do đó xác định lỗi thuộc ông Q, bà P là 5/6 và lỗi của bà T là 1/6. Căn cứ vào giá trị 0,5m đất chiều ngang theo đường số 38, được Hội đồng định giá

tài sản xác định là 60.000.000 đồng/1m ngang, 0,5m ngang trị giá là 30.000.000 đồng. Do đó buộc bà T phải bồi thường cho ông Q, bà P 1/6 giá trị là 5.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ những chi phí tố tụng này theo quy định của pháp luật. Đối với chi phí định giá tài sản, do bà T có hoàn cảnh khó khăn không có tiền nộp tạm ứng, số tiền chi cho việc định giá tài sản là 1.200.000 đồng được tập thể cán bộ Tòa án hỗ trợ, nên không buộc các đương sự phải chịu. Nguyên đơn được xem xét miễn án phí về số tiền bồi thường cho bị đơn.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 6 Điều 12, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, 131, 357, 468, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 14, 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 218,02m² và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 27,68m², tổng thể là 245,7m², tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 83, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 428563 thuộc thôn 3, xã Sùng Nhơn, theo hình M₁M₂M₃M₁₃M₁₄ trong sơ đồ hiện trạng thửa đất thôn 3, thửa đất 130, tờ bản đồ 83 (248398-8-D), giữa ông Nguyễn Q và bà Phạm Thị Kim P với bà Phạm Thị T (có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc bà Phạm Thị T phải bồi thường cho ông Nguyễn Q và bà Phạm Thị Kim P số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu), tiền giá trị của 1/6 diện tích đất trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Q, bà P cho đến khi thi hành xong án, bà T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Q và bà Phạm Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm về tiền bồi thường cho bà Phạm Thị T.

4. Về chi phí đo đạc: Ông Nguyễn Q và bà Phạm Thị Kim P phải nộp 943.000 đồng chi phí đo đạc, để hoàn lại cho bà Phạm Thị T đã chi.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 28/6/2022; bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 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:

VKSND huyện;
-THADS huyện;
-Các đương sự;
-Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Thái