

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VỊ THANH
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 116/2018/DS-ST.

Ngày 16 – 5 – 2018.

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Như Nguyễn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Khải Hoàng.

Bà Phạm Kim Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Khánh. Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tường – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vị Thanh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2017/TLST – DS, ngày 02 tháng 10 năm 2017, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2018/QĐXXST – DS, ngày 02 tháng 4 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2018/QĐST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Hữu D.

Bà Trương Kim L.

Cùng địa chỉ: Khu vực 1, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Thị N.

Địa chỉ: Khu vực 1, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Đoàn Trần Minh Y.

Địa chỉ: Khu vực 1, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 20/10/2017). (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện gửi Tòa án và trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L trình bày: Vào ngày 07/3/1996, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn M và bà Lê Thị N một phần đất diện tích hơn 200m² với giá 3,5 chỉ vàng 24k, phần đất giáp tứ cận gồm: phía trước giáp với bà Trần Thị Mộng T; phía sau giáp hàng rào Ban chỉ huy quân sự thị trấn VT; hai bên giáp với đất ông Lâm Văn C và đất nhà của ông D, bà L. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay, có sự chứng kiến của hai hộ giáp ranh là bà Trần Thị Mộng T và ông Lâm Văn C. Sau khi chuyển nhượng ông bà đã giao đủ số vàng cho vợ chồng ông M, bà N và nhận đất sử dụng cho đến nay. Ông bà có yêu cầu vợ chồng bà N làm thủ tục tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng khi nào lấy về sẽ làm thủ tục sang tên, nhưng đến nay ông Trần Văn M đã chết thì bà Lê Thị N lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục được hưởng thừa kế hết phần đất nêu trên và không chịu làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà phần đất chuyển nhượng trước đây. Nay ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất hai bên chuyển nhượng trước đây.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu như trước đây.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị N do anh Đoàn Trần Minh Y đại diện trình bày: Bà Lê Thị N thừa nhận có chuyển nhượng cho ông D, bà L phần đất như ông D, bà L đã trình bày, nhưng phần đất của bà Lê Thị N hiện nay có một phần đang tranh chấp ranh đất với bà Nh đang chờ Tòa án giải quyết nên chưa đồng ý làm thủ tục tách thửa sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L, vì nếu tách thửa cho ông D, bà L xong diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N sẽ bị giảm và không xác định được chính xác khi tranh chấp với bà Nh. Bà Lê Thị N yêu cầu giải quyết là chờ khi vụ án tranh chấp ranh đất giữa bà N và bà Nh giải quyết xong sẽ là thủ tục tách thửa sang tên cho ông D, bà L.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt không có lý do.

Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn có nộp cho Tòa án bản chính giấy tay chuyển nhượng đất; bị đơn có nộp cho Tòa án bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn M do bà Lê Thị N hưởng thừa kế.

Kiểm sát viên tại phiên tòa 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; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng trình tự, thủ tục theo quy định và phát biểu nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L khởi kiện bà Lê Thị N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Khi xác lập giao dịch và hiện nay bà Lê Thị N có nơi cư trú tại khu vực 1, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh theo quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N và chồng là ông Trần Văn M một phần đất diện tích hơn 200m² tọa lạc tại khu vực 1, phường V, thành phố Vị Thanh với giá 3,5 chỉ vàng 24k, hai bên đã giao vàng và nhận đất xong là sự việc có thật do được bà Lê Thị N thừa nhận. Hiện nay ông Trần Văn M đã chết và để thừa kế hết phần đất này cho bà Lê Thị N. Ông D và bà L yêu cầu bà N thực hiện thủ tục sang tên tách thửa phần đất đã nhận chuyển nhượng trước đây nhưng bà N không đồng ý. Bà N yêu cầu chờ kết quả giải quyết tranh chấp ranh đất với bà Nh xong sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L, vì nếu tách thửa cho ông D, bà L xong diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà sẽ bị giảm và không xác định được chính xác khi tranh chấp với bà Nh. Xét lời trình bày của bà N là không có căn cứ chấp nhận vì việc bà N tranh chấp với bà Nh không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất cho ông D và bà L. Bởi vì khi bà N sang tên, tách thửa phần đất chuyển nhượng cho ông D và bà L thì phần đất này vẫn là đất gốc của bà N, khi giải quyết tranh chấp ranh đất với bà Nh thì cơ quan có thẩm quyền vẫn cộng phần đất này vào đất của bà N để xác định diện tích đất của bà N như trước khi chuyển nhượng cho ông D, bà L. Do đó, yêu cầu chờ giải quyết tranh chấp xong với bà Nh thì bà N mới đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông D, bà L là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét về nội dung việc chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên không xác định rõ diện tích là bao nhiêu, nhưng có thỏa thuận giáp ranh tứ cận, ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L đã nhận đất canh tác, xây hàng rào bao bọc phần đất đã nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay không ai tranh chấp nên cần ổn định phần diện tích này cho ông D, bà L sử dụng. Theo kết quả đo đạc thì phần đất ông D, bà L nhận chuyển nhượng của bà N có tổng diện tích là 221,7m² thuộc một phần thửa 444 và 435, tờ bản đồ số 16, loại đất CLN, tọa lạc tại khu vực 1, phường V, thành phố VT, tỉnh H.

[4] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, ông D và bà L đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng và nhận đất canh tác từ năm 1996 đến nay nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của Điều 101 Luật đất đai và Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có hiệu lực pháp luật, buộc bà N phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để ông D, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Đối với phần đất phía giáp với hàng rào Ban chỉ huy quân sự thị trấn VT cũ, nay là phần đất do Ủy ban nhân dân phường V, thành phố VT quản lý, bà N cho rằng không có chuyển nhượng cho ông D, bà L mà do ông D, bà L sử dụng lấn chiếm đất của Nhà nước. Tòa án đã tiến hành kết hợp với Ủy ban nhân dân phường V, thành phố VT xem xét hiện trạng sử dụng đất và xây hàng rào của ông D, bà L thì được Ủy ban nhân dân phường V, thành phố VT xác định phần đất ông D, bà L sử dụng xây hàng rào là đúng hiện trạng, không lấn chiếm vào phần đất do Ủy ban nhân dân phường V quản lý. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của bà N, xác định đây là phần đất trước đây ông M và bà N đã chuyển nhượng cho ông D, bà L nên ổn định cho ông D, bà L sử dụng. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận lời trình bày của bị đơn và chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án buộc bị đơn bà Lê Thị N phải chịu.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ lược đồ đất tranh chấp và thẩm định giá tài sản tranh chấp: Căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bị đơn bà Lê Thị N phải chịu.

[8] Đối với bị đơn bà Lê Thị N do anh Đoàn Trần Minh Y làm đại diện đã được Tòa án triệu tập hợp lệ dự phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 697, 698 Bộ luật dân sự 2005.

Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 3 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M và bà Lê Thị N với ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L được xác lập vào năm 1996 có hiệu lực pháp luật. Ổn định cho ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 221,7m², thuộc một phần các thửa số 444 và 435, tờ bản đồ số 16, loại đất CLN, tọa lạc tại khu vực 1, phường V, thành phố VT, tỉnh H (Có lược đồ kèm theo). Buộc bà Lê Thị N phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên phần

đất nêu trên cho ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị N phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012391 ngày 02/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố VT, tỉnh H.

3. Tiền chi phí thẩm định, đo vẽ lược đồ và thẩm định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 3.000.000 (Ba triệu) đồng, ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L đã nộp xong. Buộc bà Lê Thị N phải chịu. Buộc bà Lê Thị N phải nộp 3.000.000 (Ba triệu) đồng để giao trả lại cho Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Ông Hoàng Hữu D và bà Trương Kim L được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bà Lê Thị N do anh Đoàn Trần Minh Y đại diện vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. 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 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:

- VKSND thành phố Vị Thanh;
- Chi cục THADS thành phố Vị Thanh;
- đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Như Nguyễn