

Bản án số: 11/2019/DS-ST
Ngày 10-4-2019
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 HUYỆN GÒ DẦU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Kim Thành
2. Bà Trần Thị Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Xuân Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa:
Ông Trần Anh Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2018/TLST- DS ngày 12 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh; người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Tấn Lực, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản số: 157 ngày 27-12-2018 của Ủy ban nhân dân xã Truông Mít, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1951 (Có mặt)

Bà Trần Thị R, sinh năm 1952 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Trần Minh Tuấn
– Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Minh Tuấn thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam; địa chỉ: số 02, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Huy Cường
– Chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và phát

triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Gò Dầu (Theo Quyết định số: 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19-6-2014 của người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án nguyên đơn và người đại diện trình bày: Ngày 22-01-2018 ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M phần đất chiều ngang 10m mặt tiền đường nhựa với giá 250.000.000 đồng (Trong đó tiền bán đất 240.000.000 đồng, tiền bán cây trên đất 10.000.000 đồng), ông T đã giao cho vợ chồng ông M số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 23-01-2018 ông T thanh toán tiếp 100.000.000 đồng, số tiền còn lại khi công chứng hợp đồng trả đủ cho vợ chồng ông M. Khi đo đạc chiều ngang 10m thì cận nhà anh Đạt (Cháu nội của ông M) nên hai bên thỏa thuận lại chiều ngang 08m, dài 40m với giá 202.000.000 đồng (Trong đó tiền bán đất 192.000.000 đồng, tiền bán cây 10.000.000 đồng), nhưng anh Đạt không đồng ý nên hai bên thỏa thuận lại lần cuối là chiều ngang 07m, dài 50m với giá 207.000.000 đồng (Trong đó tiền bán đất 192.000.000 đồng, tiền bán cây 15.000.000 đồng). Ngày 28-8-2018 ông T trả tiếp số tiền 50.000.000 đồng, còn lại 7.000.000 đồng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng trả đủ cho vợ chồng ông M. Ông T nhận đất trồng trọt xi măng xung quanh và trồng cây lâu năm trên đất. Ngày 15-10-2018 ông M làm giấy cam kết trong vòng 20 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, nhưng ông M không thực hiện đúng như cam kết. Nay ông T yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán cho vợ chồng ông M số tiền 7.000.000 đồng.

Bị đơn ông M trình bày: Thừa nhận lời trình bày của người đại diện cho nguyên đơn là đúng. Tuy nhiên, lần cuối cùng hai bên thống nhất chiều ngang 07 m dài 40 m nhưng trong giấy ông T ghi là dài 50 m; khi chuyển nhượng cho ông T không biết là đất thổ cư. Nay ông T yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đồng ý, nhưng yêu cầu ông T thanh toán cho vợ chồng ông khoảng tiền chênh lệch từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư với số tiền là 200.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nhất trí với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn.

Người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cường trình bày: ngày 20-12-2018 vợ chồng ông M có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Gò Dầu số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng theo Hợp đồng tín dụng số: 5703 LAV201810028; không thể chấp T sản nhưng vợ chồng ông M có giao cho Ngân hàng giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông T khởi kiện vợ chồng ông M yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 350m². Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Gò Dầu không yêu cầu vợ chồng ông M phải trả số tiền 100.000.000 đồng, vì hợp đồng chưa đến hạn; nếu sau này vợ chồng ông M không trả nợ Ngân hàng khởi kiện bằng vụ án khác.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi nghị án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, các đương sự thực hiện đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào giấy tay mua bán đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ phần đất ông T đang quản lý sử dụng có căn cứ xác định: Vợ chồng ông M đã chuyển nhượng cho ông T phần đất có chiều ngang 07 m chiều dài 50 m; ông M cho rằng chiều ngang 07 m chiều dài 40 m là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp cho ông M, trích lục bản đồ địa chính số: 178 ngày 17-10-2018, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì đất tranh chấp là đất thổ cư; ông M cho rằng khi chuyển nhượng không biết đất đó là thổ cư và yêu cầu ông T thanh toán tiền chênh lệch là 200.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Sau khi giao kết hợp đồng ông T đã thanh toán cho vợ chồng ông M hơn hai phần ba giá trị của hợp đồng, vợ chồng ông M đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng trồng cây lâu năm. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông T phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông M số tiền 7.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào T liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa , kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào giấy tay mua bán đất ngày 22-01-2018, ngày 22-3-2018 giữa ông T với vợ chồng ông M, giấy cam kết ngày 15-10-2018 của ông M và lời trình bày của hai bên đương sự tại biên bản hòa giải ngày 22-02-2019 có cơ sở xác định: Ngày 22-01-2018 vợ chồng ông M có chuyển nhượng cho ông T phần đất chiều ngang 10m với giá 250.000.000 đồng (Trong đó tiền bán đất 240.000.000 đồng, tiền bán cây 10.000.000 đồng), cùng ngày ông T đã trả cho vợ chồng ông M số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 23-01-2018 ông T trả tiếp 100.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi công chứng hợp đồng ông T trả đủ. Khi đo chiều ngang 10m thì gần nhà anh Đạt (Cháu nội của ông M) nên ông T và vợ chồng ông M thỏa thuận lại chiều ngang còn 08m, chiều dài 40m, nhưng anh Đạt không đồng ý nên hai bên thỏa thuận lại lần cuối là: chiều ngang 07m, chiều dài 50m với giá 207.000.000 đồng (Trong đó tiền bán đất 192.000.000 đồng, tiền bán cây 15.000.000 đồng). Ngày 28-8-2018 ông T trả tiếp số tiền 50.000.000 đồng, còn lại 7.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng trả đủ. Ngày 15-10-2018 ông M làm giấy cam kết trong vòng 20 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, nhưng ông M không thực hiện đúng như cam kết.

[2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ đất tranh chấp có chiều ngang 07 m, chiều dài 50 m, tổng diện tích 350m², nằm trong thửa số 1296, bản đồ số 02 bản đồ 299 (Theo bản đồ lược năm 2005 nằm trong thửa số 303, 330, tờ bản đồ số 15), loại đất Thổ cư, tọa lạc ấp Xóm Đồng, xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, do ông Nguyễn Văn M đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện

Gò Dầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17-3-1994. Trên đất ông T đã trồng 18 cây trụ xi măng xung quanh và 29 cây mần cầu.

[3] Căn cứ vào các chứng cứ đã nêu trên đủ cơ sở kết luận: vợ chồng ông M đã chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 350m² (Chiều ngang 07m, chiều dài 50m). Ông M cho rằng chiều ngang 07 m chiều dài 40 m là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính số: 178 ngày 17-10-2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh huyện Gò Dầu, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu đã cấp cho ông M ngày 17-3-1994, trong đó ghi rõ thửa số 1296, bản đồ số 02 bản đồ 299, có diện tích 3.000 m² loại đất Thổ cư. Như vậy, đủ căn cứ kết luận khi chuyển nhượng đất cho ông T, ông M biết rõ đất đó là đất Thổ cư; Ông M yêu cầu ông T thanh toán thêm 200.000.000 đồng tiền chênh lệch từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa ông M thừa nhận đã cất nhà từ năm 1975, trong quá trình sử dụng ông được Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17-3-1994, trong đó có thửa số 1296, bản đồ số 02 bản đồ 299, có diện tích 3.000 m² loại đất Thổ cư. Theo Điều 7 Quyết định số: 04/2016/QĐ-UBND ngày 29-02-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh quy định “*Trường hợp đất ở có vườn trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành trước ngày 18-12-1980 thì diện tích đất ở được xác định như sau: Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó*”. Căn cứ vào quy định nêu trên thì ông M được công nhận 3.000 m² đất thổ cư tại thửa số 1296, bản đồ số 02 bản đồ 299. Việc ông M nại ra lý do nếu ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, thì cơ quan có thẩm quyền sẽ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông từ 3.000 m² đất thổ cư xuống còn 400 m² là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực từ ngày 01-01-2017 quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực là vi phạm. Sau khi giao kết hợp đồng vợ chồng ông M đã giao đất cho ông T, ông T đã nhận đất và trả tiền cho vợ chồng ông M được 200.000.000 đồng, hơn hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên Hội đồng

xét xử chấp nhận. Ông T phải có nghĩa vụ trả tiếp cho vợ chồng ông M số tiền 7.000.000 đồng.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá T sản: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, nên vợ chồng ông M phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này nên hội đồng xét xử chấp nhận (Ghi nhận đã nộp xong).

[8] Về án phí: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T công nhận hợp đồng nên vợ chồng ông M phải chịu án phí, tuy nhiên vợ chồng ông M là người cao tuổi nên được miễn án phí theo qui định tại Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 129, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 167 Luật Đất đai năm 2014; Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam.

2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T đối với ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị R.

3. Ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 350m², nằm trong thửa số 1296, bản đồ số 02 bản đồ 299 (Theo bản đồ lưới năm 2005 nằm trong thửa số 303, 330, tờ bản đồ số 15), loại đất Thổ cư, tọa lạc ấp Xóm Đồng, xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông M dài 50m; Tây giáp đất ông Huyền dài 50m; Nam giáp đường nhựa dài 07m; Bắc giáp đất ông M dài 07m.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M cho phù hợp với phần quyết định của bản án này.

5. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị R số tiền 7.000.000 (Bảy triệu) đồng.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng ông Nguyễn Hữu T tự nguyện chịu (Đã nộp xong).

7. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị R được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008454 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

8. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9. Trường hợp bản án, quyết định 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.

10. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng ông Hồ Huy Cường, bà Trần Thị R vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phan Thanh Tùng