TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐỐP
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 20/2018/DSST
Ngày: 06/11/2018
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 HUYỆN BÙ ĐỐP; TỈNH BÌNH PHƯỚC
Thành phần hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Chức

Các hội thẩm: Ông Trương Đình Bắc và bà Điểu Thị Hương

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Lý Văn Hơn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đốp tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Lâm Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công Khi vụ án dân sự thụ lý số: 39/2018/TLST-DS, ngày 15/3/2018 về " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/QĐXXST-DS, ngày 15 tháng 10 năm 2018 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn kh – sinh năm: 1940;

Địa chỉ: Khu phố T X, thị trấn T B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt;

Đại điện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Tạ Duy V – sinh năm: 1985;

Địa chỉ: Khu phố T A, thị trấn T P, tỉnh Bình Phước – có mặt

Bị đơn: ông Trương Ngọc Â – sinh năm: 1949- có mHặt;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1958 và chị Trương Ngọc Yến Nh, sinh năm: 1982(có đơn yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T X, thị trấn T B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn yêu cầu khởi kiện tại các bản tự khai, các biên bản làm việc, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn kh ủy quyền cho ông Tạ Duy V tham gia tố tụng trình trình bày: Vào ngày 10/5/1995 ông Nguyễn Văn kh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trương Ngọc Â và bà Nguyễn Thị Kim L 01 thửa đất có diện tích chiều ngang mặt đường 11m x dài 40m = 440m2, tọa lạc tại: Khu phố T X, thị trấn T B, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 5.000.000đồng nhưng từ khi nhận chuyển

nhượng đến nay ông Kh đã nhiều lần yêu cầu ông Â và bà L giao giấy chứng nhận QSDĐ để ông Kh làm thủ tục tách thửa và xin cấp giấy CNQSDĐ theo quy định nhưng ông Â, bà L không đồng ý.

Nay ông Kh yêu cầu Tòa án huyện Bù Đốp giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/5/1995 giữa bà Võ Thị N(vợ ông Kh đã chết) với ông Trương Ngọc Ấn và bà Nguyễn Thị Kim L. Buộc ông Trương Ngọc Ấn và bà Nguyễn Thị Kim L phải có nghĩa vụ giao giấy CNQSDĐ để ông Kh làm thủ tục tách thửa và xin cấp giấy CNQSDĐ theo qui định. Ngoài ra ông V không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Trương Ngọc Â trình bày: Ông Â thừa nhận vào ngày 10/5/1995 vợ chồng ông có sang nhượng cho bà Võ Thị N 01 thửa đất như ông V trình bày là hoàn toàn đúng, tuy nhiên ông chỉ bán cho bà N 10 m ngang x dài 40m = 400m2 còn 1 m là ông cho thêm chứ ông không bán, nay ông yêu cầu đòi lại 01m không cho nữa. Ngày 27 tháng 3 năm 2018 ông Trương Ngọc Â có đơn phản tố với những nội dung sau:

1. Gia đình ông Kh có đào 01 giếng nước phần miệng giếng có lấn sang móng nhà ông Â. Ông Â yêu cầu ông Kh phải lấp giếng nước.

2. Năm 2000, xã xây dựng đường nông thôn qua đất gia đình ông Â, Gia đình ông Kh đã chiếm hữu mặt đường Lê Duẩn và Chu Văn An (phần đất thừa) của ông để làm lò bánh mì, cất nhà cho thuê, thu tiền buôn bán chỗ mỗi ngày tính đến nay là 18 năm đề nghị gia đình ông Kh phải thanh toán trả cho tôi mỗi ngày 50.000đồng nhưng tôi chỉ tính 10 năm. Tổng cộng ông Kh phải trả cho tôi 180.000.000đồng.

3.Trả lại ông Â 1m đất chiều ngang x dài 40m vì ông chỉ bán cho ông Kh 10 m ngang thôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngày 26/3/2018 Bà Nguyễn Thị Kim L và chị Trương Ngọc Yến Nh có đơn yêu cầu tại các buổi hòa giải, phiên họp tiếp cận công Khi cứng cứ và các buổi làm việc khác tại tòa và vắng mặt tại phiên tòa. Bà L, chị Nh thống nhất với yêu cầu của ông Â và không có yêu cầu gì về quyền lợi của mình.

Tòa án đã tiến hành mở phiên hòa giải nhưng không thành.

Các bên đương sự xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn cung cấp bất kỳ chứng cứ nào khác.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày của mình như trong quá trình giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng trình tự pháp luật quy định. Việc xác định tư cách những người tham gia tố tụng của Thẩm phán phù hợp với quy định của Luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa , căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Kh là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được qui định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đây là tranh chấp thuộc khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim L, chị Trương Ngọc Yến Nh có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án bà L, chị Nh không có yêu cầu gì về quyền lợi của mình và cũng không có yêu cầu độc lập. Theo qui định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo qui định của pháp luật.

[3] Về nội dung giải quyết vụ án:

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc Â, và bà Võ Thị N(vợ của ông Nguyễn Văn kh) đã được ký kết ngày 10/5/1995 được UBND đã Thanh Hòa chứng thực như vậy hợp đồng này đã đảm bảo về mặt hình thức đúng theo qui định pháp luật.

Xét về nội dung của hợp đồng: Trong nội dung của bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện BL số 24) ghi rõ diện tích đất ông Â bán cho bà N là 11 m ngang mặt đường x dài 40m tổng diện tích là 440m^2 . Xét tính pháp lý của hợp đồng này là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật, người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng, người chuyển nhượng có quyền định đoạt tài sản mà mình đang sở hữu. Về ý chí thì bị đơn ông Trương Ngọc Â đã đồng ý bán diện tích nêu trên cho Nguyên đơn ông Nguyên Văn Kha. Tuy nhiên qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì thực tế diện tích đất ông Kh đang sử dụng ổn định từ năm 1995 là 396,9 m^2 .

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Trương Ngọc Â và bà Võ Thị N ký ngày 10/5/1995 có diện tích ngang 11 m ngang mặt đường x dài 40m tổng diện tích là 440m^2 là hoàn toàn phù hợp với các qui định của pháp luật hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Tại phiên tòa ông Trương Ngọc Â rút yêu cầu phản tố đối với nội dung yêu cầu phía nguyên đơn trả lại bị đơn 01 m ngang đất x dài 40m với lý do trong hợp đồng mua bán đất đã ghi bán 11m x dài 40m. Xét thấy việc bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố là hoàn toàn tự nguyện. Hội đồng xét xử cần đình chỉ nội dung này là hoàn toàn phù hợp pháp luật.

Đối với nội dung yêu cầu nguyên đơn phải lấp giếng nước đã đào lấn sang đất của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23 tháng 5 và ngày 25/9/2018 thể hiện trên phần đất ông Kh đang sử dụng có 01 giếng nước sâu 15 m, đường kính 1,5m, phần miệng giếng có 10 cm nằm trên phần đất của ông Trương Ngọc Â. Để đảm bảo an toàn phần tường xây của ông Â HĐXX cần chấp nhận yêu cầu của ông Â buộc phía nguyên

đơn ông Kh phải lấp 01 giếng nước sâu 15m, đường kính 1,5m là hợp lý Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu ông Â cho rằng năm 2000 gia đình ông Kh đã chiếm hữu mặt đường Lê Duẩn và Chu Văn An (phần đất thừa) của ông Â để làm lò bánh mì, cất nhà cho thuê, thu tiền buôn bán chỗ mỗi ngày tính đến nay là 18 năm đề nghị gia đình ông Kh phải thanh toán trả cho tôi mỗi ngày 50.000đồng nhưng tôi chỉ tính 10 năm. Tổng cộng ông Kh phải trả cho tôi 180.000.000đồng. Tại phiên tòa ông Â thay đổi nội dung phản tố yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn 60.000.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có cung cấp được 02 người làm chứng đã thuê mướn mặt bằng từ ông Kh. Tại bản tự viết lời khai của ông Lê văn T- sinh năm:1951. Ông Tân trình bày không thuê mướn mặt bằng từ ông Kh vào thời điểm nêu trên từ ông Kh; Tại biên bản tự viết lời khai của Lưu Biên A – sinh năm: 1967; Ông A thừa nhận có mướn mặt bằng từ ông Kh vào tháng 6/2011 đến hết tháng 12/2012 với giá tiền là 7.800.000đồng. Tại biên bản đối chất lời khai giữa ông Kh, ông A và ông Â ngày 11/9/2018, Nguyên đơn ông Kh thừa nhận có cho ông A mướn mặt bằng như lời trình bày của ông A và ông Kh cũng thừa nhận đất cho ông A mướn có 02 m là đất ông Â còn 01 m là đất của ông Kh. Việc này ông Â có biết nhưng không có ý kiến gì nên ông Kh nghĩ đây là hành lang lộ giới không phải đất của ai nên ông mới cho mướn. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đồng ý trả lại 2/3 số tiền 7.800.000đồng cho bị đơn là không có cơ sớ chấp nhận bởi lẽ: Tại biên bản đối chất lời khai ngày 11/9/2018 ông Kh cũng thừa nhận có thu tiền cho thuê mặt bằng từ ông A là 7.8000.000 đồng trên đất của ông Â. Vì vậy Hội đồng xét xử cần buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 7.8000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Kim L, chị Trương Ngọc Yến Nh có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án bà L, chị Nh không có yêu cầu gì về phần quyền lợi của mình. Hội đồng xét xử không xét.

- Về án phí DSST: Do yêu cầu phản tố của ông Trương Ngọc Â được chấp nhận 1 phần vì vậy ông Nguyễn Văn kh phải chịu án phí DSST đối với phần phản tố của ông Â trị giá 01 giếng đào 12.225.000đ và 7.800.000đ tiền cho thuê mặt bằng = 20.025.000đồng x 5% = 1.001.250 đồng theo qui định của pháp luật.

- Ông Trương Ngọc Â phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận theo qui định của pháp luật.

Chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản và tiền lệ phí đo đạc là 5.000.000đồng ông Nguyễn Văn kh tự nguyện chịu được trừ vào số tiền ông Kh đã nộp tạm ứng tại Tòa án ngày 27 tháng 3 năm 2018.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng: Các Điều 697, 698, 699, 701 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 106, Điều 127, Luật đất đai (năm 2003); khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều

147, Điều 157, Điều 164, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Trương Ngọc Â và bà Võ Thị N(vợ ông Nguyễn Văn Kh).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc Â và và Võ Thị N. Ông Nguyễn Văn kh được quyền sử dụng diện tích đất có chiều ngang đường Lê Duẩn 11m x dài 40m tổng cộng = 440m^2. Tọa lạc tại: Khu phố T X, thị trấn T B, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước nằm trong thủa đất số 64, tờ bản đồ số 51 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trương Ngọc Â và bà Nguyễn Thị Kim L theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 (kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc của chi nhánh văn phòng đất đai huyện Bù Đốp ngày 12/10/2018) Tứ cận giáp ranh như sau:

- Phía đông giáp đất bà Cáp Thị Thanh Ng;
- Phía tây giáp đất ông Trương Ngọc Â;
- Phía nam giáp đường qui hoạch;
- Phía bắc giáp đất ông Trương Ngọc Â

[2] chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Ngọc Â.

Buộc ông Nguyễn Văn kh phải lấp 01 giếng nước sâu 15m, đường kính 1,5m và phải có nghĩa vụ trả cho ông Â 7.800.000 đồng tiền thu lợi từ việc cho thuê mướn mặt bằng trên đất của ông Â.

Đình chỉ đối với yêu cầu của bị đơn đòi lại 1m đất chiều ngang mặt đường Lê Duẩn x dài 40m của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn kh được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày ông Trương Ngọc Â có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Kh còn phải trả cho ông Â tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Quyết định này 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 thoả 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.

[4] Về án phí DSST:

Ông Trương Ngọc Â phải chịu 2.610.000đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.500.000đồng ông Â đã nộp tại chi cục Thi hành án huyện Bù Đốp, theo biên lai thu số 0016875 ngày 13 tháng 4 năm 2018.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước trả lại ông Trương Ngọc Â 1.890.000đ (một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền trên.

Ông Nguyễn Văn kh phải chịu 1.001.250 đồng (một triệu không trăm lẻ một nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng) được trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí ông Kh đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự ngày tháng 3 năm 2018 theo biên lai thu số 0016844 ngày 15/3/2018. Ông Kh còn phải nộp tiếp 701.250 đồng(Bảy trăm lẻ một nghìn không trăm hai mươi lăm đồng).

[5] Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản 5.000.000đồng ông Nguyễn Văn kh tự nguyện chịu được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Kh đã nộp ngày 27 tháng 3 năm 2018. Ông Trương Ngọc Â không phải chịu chi chí tố tụng..

[6] Về quyền kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận :

- VKSND huyện Bù Đốp;
- THADS huyện Bù Đốp;
- TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lâm Thị Chức