

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 117/2020/DS-ST

Ngày: 30/9/2020

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
tranh chấp quyền sử dụng đất”.*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Lê Bửu Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Trung Diễn.

- Bà Nguyễn Thị Nhạn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Kim Hải, Thư ký của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thủy - Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 14 tháng 9 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 630/2016/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 563/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

+ Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1957.

+ Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: 240/6, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 30F/7, tổ 9, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 8 năm 2019).

** Bị đơn:*

+ Ông Phạm Duy Q, sinh năm 1953.

+ Bà Trần Thị V, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: 240/5 khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phúc L, sinh năm 1970.
Địa chỉ: 3R, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.
(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29 tháng 12 năm 2016).
(Ông Trường, ông L có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 27/10/2016; lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 31 tháng 12 năm 2015, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Duy Q, bà Trần Thị V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích 493,7 m² đất, tổng diện tích sử dụng: 80,46m², diện tích xây dựng: 91,45m², kết cấu nhà: cột gạch, tường gạch, mái tôn, số tầng: một, thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại số 240/6, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đ; giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng; được Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai xác nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích 493,7 m² đất, phần diện tích đất được Nhà nước công nhận, ông Q, bà V đã tự ý chiếm dụng luôn phần đất có diện tích khoảng 196,3 m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đ; đây là phần đất của nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị S vào năm 1989.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, ông A, bà T đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 3909/TĐG-CT ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai và không yêu cầu định giá lại.

Nay, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa buộc ông Phạm Duy Q, bà Trần Thị V phải giao trả lại phần diện tích đất 202,7 m², chưa được cấp giấy thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đối với phần đất của em nguyên đơn là Nguyễn Văn N hiện vẫn đang sử dụng, không có tranh chấp gì, nên đề nghị không đưa ông N vào tham gia tố tụng.

**** Đại diện Bị đơn – ông Nguyễn Phúc L trình bày:***

Ông Phạm Duy Quang, bà Trần Thị V và ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T có quan hệ hàng xóm cạnh nhà nhau. Năm 2015, ông A, bà T đặt vấn đề muốn chuyển nhượng toàn bộ căn nhà đang ở và quyền sử dụng đất cho ông Q, bà V để trả nợ ngân hàng. Giá chuyển nhượng ông A, bà T đưa ra là 3.700.000.000 đồng.

Qua tìm hiểu, ông Q, bà V được biết ông A, bà T đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (dự định sẽ chuyển nhượng) để vay 2.500.000.000 đồng ở ngân hàng VIB – chi nhánh Đồng Nai. Do có quen biết và

nhận thấy đất có giấy tờ rõ ràng, nên ông Q, bà V đồng ý mua với giá 3.700.000.000 đồng.

Vì giấy tờ nhà đất đang được thế chấp ngân hàng, nên hai bên thỏa thuận bằng văn bản việc trả tiền chia thành 02 đợt, đợt 01 sẽ trả 2.500.000.000 đồng để tất toán khoản vay bên ngân hàng và lấy giấy tờ nhà đất về, đợt 02 sẽ thanh toán đủ 1.200.000.000 đồng còn lại sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã được công chứng. Hai bên thực hiện lần lượt các bước nêu trên, đến khi ký hợp đồng công chứng do có quan hệ hàng xóm cạnh nhà nhau nên ông Q, bà V đồng ý cho vợ chồng ông A, bà T tiếp tục ở nhờ một năm mà không lấy tiền.

Quá trình mua nhà đất, ông Q và bà V thấy nhà đất xây tường bao rõ ràng nên tin tưởng về các thông tin về diện tích đất, sơ đồ ranh giới nhà và đất cũng như chấp nhận thông tin về một phần đất quy hoạch mở đường ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701260376 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03 tháng 9 năm 2002. Hai bên không thắc mắc cũng không thực hiện việc đo kiểm tra lại diện tích đất.

Tháng 7 năm 2016, ông A đến gặp ông Q, bà V nói rằng thửa đất số 39 thật ra đã được tách thêm thửa 39a chính là phần nhà đất đã bán cho ông Q, bà V, còn lại một phần đuôi đất đã làm nhà là của em ông A. Ông A đưa một tờ hồ sơ kỹ thuật thửa đất và xin mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất của ông Q để đi tách thửa cho người em, nhưng ông Q không đồng ý, ông Q nói khi nào đi làm thủ tục tách thửa sẽ mang sẵn theo và ký hỗ trợ cho ông A.

Đến lúc này, ông Q, bà V mới biết ông A che giấu thông tin về phần đất đã tách thửa phía sau cho người em ông A, ông Q và bà V cũng không biết thông tin này mà chỉ nghĩ phần đất thực tế khi bán là đã trừ ra phần đất của em ông A. Sau đó, người em ông A có đến nói với ông Q bà V mua luôn cả miếng đất của em ông A cho trọn thửa nhưng ông Q không đồng ý mua mà chỉ chấp nhận phần diện tích mua như hiện hữu, đồng thời đồng ý ký cho em ông Anh làm giấy tờ đối với diện tích đất của mình.

Tháng 8 năm 2016, ông Q và bà V không đồng ý cho ông A, bà T tiếp tục ở nhờ trên phần đất này, vì ông A, bà T đã nộp đơn đòi lại đất. Từ tháng 9/2016 đến nay, ông Q, bà V quản lý sử dụng thửa đất này. Trước đây, phía nguyên đơn khởi kiện đòi phần đất liền kề thể hiện tại bản đồ hiện trạng khu đất số 6960/2017 ngày 31 tháng 5 năm 2017 do nguyên đơn chỉ dẫn ranh giới xác định bởi các mốc 2,3,6,7 là 137,4 m². Yêu cầu này phía bị đơn không đồng ý. Sau đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện để đòi lại phần đất nằm trong quy hoạch, bị đơn không đồng ý, vì phần đất này bị đơn đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã công chứng, đã nhận bàn giao và sử dụng từ đó đến nay.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, bị đơn đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 3909/TĐG-CT ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai và không yêu cầu định giá lại.

Nay, ông A, bà T yêu cầu về việc đòi lại phần diện tích đất 202,7 m² chưa được cấp giấy thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8 phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, bị đơn không đồng ý, vì ông A, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 39 có ghi đầy đủ các thông tin trong giấy chứng nhận số 4701260376, đã sang tên hợp pháp cho ông Q, bà V.

Về phần đất của em ông A là ông Nguyễn Văn N thì ông Q, bà V không tranh chấp, sẵn sàng ký thủ tục cho tách thửa.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa phát biểu ý kiến như sau:** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án, do Tòa án chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, nên Viện kiểm sát không phát biểu quan điểm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Q, bà V phải giao trả lại phần diện tích đất 202,7 m² chưa được cấp giấy thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8 phường T, thành phố B, tỉnh . Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông Q, bà V phải trả giá trị bằng tiền đối với diện tích đất 202,7 m² là 3.484.200.000 đồng. Do vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Tại phiên tòa ngày 30 tháng 9 năm 2020, ông Nguyễn Phúc L có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

[2]. *Về nội dung vụ án:* Ngày 31 tháng 12 năm 2015, giữa ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Duy Q, bà Trần Thị V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 493,7m² đất, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8 phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Về nguồn gốc đất, ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S diện tích 798,7m² thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8 tại phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Quá trình sử dụng đất, ông A đã kê khai đóng thuế theo diện tích đất 798,7m²;

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31 tháng 12 năm 2015 nêu trên, thể hiện rất cụ thể, về diện tích đất chuyển nhượng là 493,7m², tổng diện tích sử dụng: 80,46m², diện tích xây dựng: 91,45m², kết cấu nhà: cột gạch, tường gạch, mái tôn, số tầng: một; là thể hiện sự chi tiết về đất, nhà các bên đã thỏa thuận rõ trong hợp đồng;

[3]. Biên bản làm việc ngày 21 tháng 9 năm 2020, tại Ủy ban nhân dân phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đại diện Ủy ban nhân dân phường Tân Hiệp cung cấp thông tin như sau: “Đối với nội dung cần xác minh theo công văn nêu trên (nguồn gốc nhà, đất; quá trình sử dụng đối với thửa đất; các vấn đề về quy hoạch...) do cán bộ địa chính phường cung cấp thông tin qua rà soát quản lý. Tuy nhiên, hiện nay tại UBND phường đang khuyết chức danh cán bộ công chức Địa chính nên chưa thể cung cấp các thông tin liên quan cho Tòa án được theo nội dung cần làm việc”.

[4]. Biên bản xác minh ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa, thể hiện:

“Về nguồn gốc nhà và đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thì Văn phòng đăng ký đất đai sẽ cung cấp cho Tòa án một hồ sơ thể hiện nguồn gốc nhà đất.

Về thời gian diện tích đất nêu trên bị quy hoạch nay đã được xóa quy hoạch hay chưa, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Biên Hòa không biết việc này, vì đây không thuộc thẩm quyền, chức năng trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa, đề nghị Tòa án liên hệ phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa để được xem xét giải quyết.

Về quá trình sử dụng đất, ai là người sống trên căn nhà, đất này, có đó thuê đầy đủ không thì đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân phường Tân Hiệp để được xem xét giải quyết.”

[5]. Theo Công văn 2146/QLĐT.XD-QLN ngày 30/9/2020 của Phòng quản lý đô thị, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, thể hiện: “Căn cứ bản đồ điều chỉnh chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Tân Hiệp được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2813/QĐ UBND ngày 29/9/2009: Thửa đất số 39, tờ số 8, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa có một phần diện tích nằm trong quy hoạch mở đường và một phần diện tích nằm trong quy hoạch đất ở hiện hữu. Hiện nay quyết định nêu trên vẫn còn hiệu lực pháp luật (quy hoạch thửa đất trên chưa thay đổi);

Để biết cụ thể phần diện tích nằm trong quy hoạch mở đường là bao nhiêu m², diện tích đất nằm trong quy hoạch đất ở hiện hữu là bao nhiêu m², Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa **có thể căn cứ vào Hồ sơ kỹ thuật thửa đất hoặc trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính để xác định** (phòng Quản lý đô thị không có hồ sơ nên không thể cung cấp số liệu chính xác).

- Các nội dung còn lại phòng Quản lý đô thị có ý kiến như sau:

Căn cứ Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009, về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Năm 2010 phòng Quản lý đô thị đã chuyển giao toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Biên Hòa, cho Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa (trước đây thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa) lưu trữ và sử dụng.

Do đó, Phòng Quản lý đô thị đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa và UBND phường Tân Hiệp, để được cung cấp các thông tin liên quan đến thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8, phường Tân Hiệp theo quy định.”

[6]. Theo trình bày trên của Phòng quản lý đô thị thành phố Biên Hòa, Hội đồng xét xử căn cứ vào Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cung cấp; cùng với Bản đồ hiện trạng khu đất số 6181 ngày 06/9/2019, Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, để xác định diện tích đất tranh chấp là 202,7 m² có giá trị được định giá là 3.484.200.000 đồng;

[7]. Việc bị đơn cho rằng, hai bên chuyển nhượng diện tích 493,7m² đất, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8, được ghi trong hợp đồng, là chuyển nhượng hết đất, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh;

Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 32.372.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này.

[9]. Về án phí, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Quang, bà Vượng phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: (1.484.200.000 đồng x 2%) + 72.000.000 đồng = 101.684.000 đồng;

Hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[10]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa, về đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 100, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Phạm Duy Q, bà Trần Thị V.

2. Buộc ông Phạm Duy Q, bà Trần Thị V phải trả cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T số tiền giá trị 202,7m² đất là 3.484.200.000 đồng.

3. Buộc ông Phạm Duy Q, bà Trần Thị V phải trả cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T số tiền 32.372.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

4. Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về án phí: ông Phạm Duy Q, bà Trần Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 101.684.000 đồng.

6. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 000780 ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Hoàn trả cho Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 003241 ngày 23 tháng 12 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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.

Nơi nhận:

- Các đ/s;
- TAND tỉnh;
- VKS Tp BH;
- THADS Tp BH;
- UBND phường (xã)
nơi có đất tranh chấp.
- Lưu.

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

Dương Lê Bửu Thiện

