

Bản án số: 23/2020/DS-ST
Ngày 29 - 4 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà

Ông Châu Hải Dương

-Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Ngọc Mai là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 332/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 154/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Công D , sinh năm 1960. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Phạm Trung H , sinh năm 1949. (vắng mặt)

Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1953. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp T , xã T , huyện Đ , tỉnh C .

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà TrầnThị O , sinh năm 1966. (có mặt)

2. Anh Nguyễn Minh N , sinhnăm 1988. (có mặt)

3. Anh Nguyễn Khắc N1, sinhnăm 1992. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Ấp T , xã T , huyện Đ , tỉnh C .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 8 năm 2019 và trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Công D trình bày:

Năm 1996 vợ chồng ông H và bà H có chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 12.230m² đất nông nghiệp, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 167 tọa lạc tại ấp Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C, do ông Phạm Trung H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 151258, được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 19/5/1990.

Việc sang nhượng có làm giấy tờ và vợ chồng ông H và bà H đã giao đủ diện tích đất 12.230m² cho ông. Ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông H số tiền 24.720.000 đồng. Thỏa thuận sau khi sang, vợ chồng ông H và bà H có trách nhiệm làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng cho ông, nhưng ông H và bà H cho rằng ông H đã hết trách nhiệm.

Nay, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất ngày 03/9/1996, buộc ông Phạm Trung H và bà Phạm Thị H phải có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích 12.230m² cho ông.

Trong quá trình giải quyết bị đơn ông Phạm Trung H và bà Phạm Thị H trình bày:

Vào ngày 03/9/1996 vợ chồng ông có làm Tờ giao kèo chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Công D phần đất nông nghiệp diện tích 12.960m² (10 công tầm lớn). Khi sang nhượng không có đo đạc nhưng ông có chỉ ranh giới cho ông D, giá sang nhượng là 4,8 lượng vàng 24k, bằng 24.720.000 đồng. Phần đất tọa lạc tại ấp Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. Khi ông D sử dụng đất không có lên ranh theo ranh giới ông chỉ mà yêu cầu ông cho ông D đắp tạm bờ giáp với phần vườn của cha ông (Phạm Trung C đã chết), phần vườn hiện nay em ông là ông Phạm Duy C sử dụng. Khi ông D đắp tạm phần bờ, ông D trình bày do hoàn cảnh khó khăn, chưa có điều kiện đắp bờ riêng nên vợ chồng ông thống nhất cho ông D đắp tạm bờ. Ông D hứa sau 01 đến 02 năm ông D đưa xáng vào đắp bờ, nhưng đến nay ông D chiếm sử dụng phần bờ mượn.

Nay, qua yêu cầu khởi kiện của ông D, ông xác định ông D sử dụng phần đất không đúng diện tích sang bán trước đây, dư của ông phần đất khoảng 01 công tầm lớn (phần hậu giáp với phần đất ông Cảnh quản lý) nên ông không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

Ông xác định phần đất theo đo đạc thực tế ngày 29/8/2019 có diện tích 11.209,2m² không chính xác, nhưng ông không yêu cầu đo đạc lại. Khi nào ông D trả lại phần đất còn dư khoảng 01 công tầm lớn cho ông, ông thống nhất làm các thủ tục chuyển tên phần đất chuyển nhượng cho ông D, ông D không trả phần đất dư cho ông, ông không đồng ý chuyển tên phần đất chuyển nhượng.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị O, anh Nguyễn Khắc N và anh Nguyễn Minh N trình bày:

Bà O, anh N và anh N thống nhất theo trình bày của ông D, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các điều 3, 30, 31 Luật đất đai năm 1993; các điều 131, 139, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Nguyễn Công D . Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông Nguyễn Công Dư với ông Phạm Trung H và bà Phạm Thị H đối với phần đất có diện tích 11.209,2m² tọa lạc tại ấp Tân Lợi A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi.

Án phí dân sự sơ thẩm, ông H và bà H là người cao tuổi nên miễn án phí.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông D về việc chịu chi phí xem xét, thẩm định đo đạc số tiền 8.793.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Phạm Trung H và bà Phạm Thị H là bị đơn và anh Nguyễn Khắc N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H , bà H và anh N.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Ông Nguyễn Công D khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Công D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Trung H và bà Phạm Thị H với ông vào ngày 03/9/1996 có hiệu lực pháp luật. Ông H và bà H xác định ông D sử dụng phần đất không đúng diện tích sang bán trước đây, dư của ông bà phần đất khoảng 01 công phần hậu giáp với phần đất ông Cảnh quản lý nên ông bà không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông D .

[4] Xét việc ông H và bà H cho rằng ông D sử dụng phần đất dư so với hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/9/1996 có diện tích khoảng 01 công phần đất hậu giáp với phần đất ông Cảnh quản lý. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo đơn xin bán đất ngày 03/9/1996 thể hiện nội dung “...gia đình tôi được ông gia cho phần đất nông nghiệp được Nhà Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 12.230m² tại ấp Tân Lợi, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi.... Do vậy gia đình tôi đã bàn bạc thống nhất sang bán phần đất này lại cho hộ ông Nguyễn Công D * DT có kèm giấy CNQSD. Đông giáp đất Nguyễn Hoàng V ; Tây giáp Phạm Duy C ; Nam giáp vườn Phạm Duy C ; Bắc giáp Kinh công cộng...”(bút lục số 09). Ngoài ra, tại Trích đo hiện trạng của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ -

Quan trắc Tài nguyên và Môi trường ngày 29/10/2019 xác định phần đất ông D đang quản lý có diện tích 11.209,2m² là ít hơn so với diện tích chuyển nhượng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông H và bà H.

[5] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Công D với ông Phạm Trung H và bà Phạm Thị H lập ngày 03/9/1996. Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà H với ông D đã thực hiện đúng về điều kiện và nội dung của hợp đồng được quy định tại các điều 705, 706, 708, 113 của Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 73, Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 707 của Bộ luật dân sự 1995 *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Tại khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 quy định *“Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương”*.

Tuy nhiên, theo tinh thần Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.6 *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”*. Nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Việc dẫn theo hướng dẫn trên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D đã trồng cây lâu năm, cất nhà ở ổn định và gìn giữ, bồi đắp, cải tạo phần đất nuôi trồng thủy sản để phát triển kinh tế gia đình hơn 24 năm và phía ông Huỳnh và bà Huỳnh không phản đối.

Hơn nữa, theo Công văn số 59/UBND ngày 16/3/2020 của Ủy ban nhân dân xã Tạ An Khương Nam xác định *“...vào khoảng năm 1996 ông Phạm Trung H có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công D phần đất có diện tích khoảng 12.000m², phần đất tọa lạc tại ấp Tân Lợi A, xã Tạ An Khương Nam; từ khi ông Nguyễn Công D nhận chuyển của ông Phạm Trung H quản lý phần đất và sử dụng đến nay không có tranh chấp với ai. Khi ông Nguyễn Công D quản lý phần đất và sử dụng đến nay đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với địa phương nơi cư trú sinh sống...”*.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công D . Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công D với ông Phạm Trung H và bà Phạm Thị H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11.209,2m², thửa đất số 167, tờ bản đồ số 167 (nay thửa số 111, 536, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại ấp Tân Lợi A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau đã được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 151258 ngày 19/5/1990.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa ông D tự nguyện chịu chi phí thẩm định, đo đạc. Đây là sự tự nguyện của ông D nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Căn cứ hợp đồng dịch vụ trích đo lập bản vẽ hiện trạng thửa đất và hóa đơn thu tiền của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc tài nguyên và Môi trường thể hiện số tiền 8.793.000 đồng, ông D đã thanh toán xong với cơ quan thực hiện đo đạc nên không đặt ra xem xét.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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. Ông H và bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông H và bà H .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 38, khoản 2 Điều 31, Điều 75 Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ vào Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công D .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công D với ông Phạm Trung H và bà Phạm Thị H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11.209,2m², thửa đất số 167, tờ bản đồ số 167 (nay thửa số 111, 536, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại ấp Tân Lợi A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau đã được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 151258 ngày 19/5/1990 các hướng tiếp giáp:

- + Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Hoàng D , điểm M2M5 dài 220,05m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Phạm Duy C , điểm M1M8 dài 225,98m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Phạm Duy C điểm M8M5 dài 64,07m;
- + Hướng Bắc giáp sông Kinh Giữa, điểm M1M2 dài 40,55m.

(có sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo)

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông D không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông D 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0009726 ngày 12 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Ông H và bà H là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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 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, 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

(đã ký)

Ngô Giang Nam