

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2018/DS-ST
Ngày: 06/02/2018
V/v tranh chấp dân sự hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Văn Toán.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Hăng;

Ông Ngô Văn Khon.

- Thư ký phiên toà: Ông Trịnh Thanh Phong, Thư ký Toà án, Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên toà:
Ông Võ Thanh Trường Giang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2017/TLST-DS, ngày 16 tháng 3 năm 2017 về *Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1965 (có mặt).

2. Bà Đặng Thị L1, sinh năm 1965.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Đặng Văn N, theo Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2017.

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã 5, huyện 3, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1963;

2. Bà Thái Thị D, sinh năm 1961.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D và ông L2: Anh Nguyễn Trung T, theo Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2017 và ngày 13/9/2017.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Trung T, sinh năm 1985. Địa chỉ Ấp 1, xã 2, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N2 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Na: Ông Huỳnh Văn N3 - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình, theo Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2017 (Ông N3 có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/2/2017, Văn bản trình bày ngày 15/5/2017, các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà L1, ông Đặng Văn N trình bày:

Vào ngày 29/3/2005 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L2, bà D diện tích chiều ngang 08m, chiều dài 47m tại Ấp 1, xã 2, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, đã làm xong thủ tục chuyển nhượng, ông và bà L1 được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 340214 ngày 13/4/2005.

Ngày 28/11/2005 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thêm của ông L2, bà D 94m² đất ruộng (ngang 02m, dài 47m), đất liền kề với đất nhận chuyển nhượng trước, đất thuộc một phần của thửa 3543, tờ bản đồ số 5, đất trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 340218, do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp cho ông L2, bà D ngày 13/4/2005. Khi đi làm thủ tục chuyển nhượng, do diện tích nhỏ không đủ để tách thửa, nên không làm được, sau khi nhận chuyển nhượng ông sử dụng đất để trồng chuối, trồng soài, nay vẫn còn sử dụng.

Khi địa phương có kế hoạch cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy, do đó ngày 04/5/2015 ông đi đăng ký toàn bộ diện tích ngang 10m; dài 47m, được đo đạc khảo sát và tiếp nhận, đến ngày 16/12/2015 ông và bà L1 được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy số: CH 00856, thửa số 37, tờ bản đồ số 89, tổng diện tích là 461,6m².

Vào ngày 08/01/2016 anh Nguyễn Trung T là con ông L2 tự ý chặt chuối và phá trụ đá làm ranh trên diện tích 94m² (Đất mua sau), ông yêu cầu địa phương giải quyết nhưng không thành. Do đó ông khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, sau khi nghe Tòa án giải thích việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông L2 đã hoàn thành, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông đã rút đơn khởi kiện.

Ngày 24/11/2016 công chức địa chính xã 2 yêu cầu ông giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính quy nên ông đã giao, đến ngày 16/02/2017, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 932856, cấp lại diện tích cũ là 366,4m² (Ngang 08m, dài 47m).

Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, với giá 10.000.000đ, phía ông L2 cho rằng chuyển nhượng với giá 7.500.000đ, ông cũng thống nhất giá chuyển nhượng là 7.500.000đ theo trình bày của phía ông L2, vì thực tế hai bên đã chuyển nhượng xong.

Nay ông có ý kiến và yêu cầu như sau: Yêu cầu ông L2, bà D phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 93,3m² cho ông và bà L1. Đối với yêu cầu của anh T, ông và bà L1 không đồng ý vì đất là của ông L2 và bà D, mà ông L2 bà D đã chuyển nhượng cho ông. Nếu yêu cầu của ông và bà L1 được chấp nhận thì các chi phí tố tụng, chi phí làm thủ tục chuyển nhượng ông và bà L1 tự nguyện chịu.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2017, các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình bị đơn ông Nguyễn Văn L2 trình bày: Vào năm 2005 vợ chồng ông có làm giấy tay bán thêm cho ông N, bà L1 94m² đất (Chiều ngang 02m, chiều dài 47m), đất thuộc một phần thửa 3543 với giá là 7.500.000đ, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền và giao đất, hai bên có viết giấy tay do ông N giữ. Khi chuyển nhượng không có con ông là T, nay T không đồng ý chuyển nhượng, do đó ông cũng không đồng ý chuyển nhượng theo yêu cầu của ông N, bà L1 và đồng ý trả lại cho ông N 7.500.000đ để nhận lại đất.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/3/2017, bị đơn bà Thái Thị D trình bày: Bà và ông L2 có chuyển nhượng cho ông N, bà L1 diện tích đất như ông L2 trình bày, chuyển nhượng với giá 7.500.000đ, nay do T là con không đồng ý chuyển nhượng, nên bà yêu cầu hủy hợp đồng và đồng ý trả lại cho ông N, bà L1 số tiền đã nhận để lấy lại đất, ngoài ý kiến trên bà không có ý kiến gì khác.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 17/8/2017, các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện cho ông L2 bà D, anh Nguyễn Trung T trình bày:

Năm 2005 cha mẹ anh có bán cho ông N, bà L1 diện tích đất ruộng ngang 08m; dài 47m, đã làm thủ tục chuyển nhượng xong. Sau đó bán thêm diện tích 94m², như ông L2 bà D trình bày, bán với giá 7.500.000đ, giấy viết tay hiện ông N giữ. Do chuyển nhượng không làm thủ tục theo quy định của pháp luật, nay anh có ý kiến và yêu cầu như sau: Yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L1 với cha mẹ anh, cha mẹ anh đồng ý trả cho ông N bà L1 7.500.000đ để nhận lại đất.

Tại Văn bản số: 605/UBND-NC ngày 19/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00856, diện tích 461,6m², thửa số 37, tờ bản đồ số 89 cho ông N, bà L1 là cấp theo chương trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bản đồ 299 sang bản đồ địa chính chính quy. Khi cấp đổi không ban hành Quyết định thu hồi phần diện tích 94m², do ông L2 và D đứng tên. Ngày 15/01/2017 Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình đã ban hành Quyết định số: 05/QĐ-UBND về việc thu hồi phần 94m² đất thuộc một phần thửa 37 thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 0856 do ông N và bà L1 đứng tên.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00213/A4, ngày 13/4/2005 là cấp cho ông L2 và bà D.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình phát biểu ý kiến như sau:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; người tham gia tố tụng dân sự đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung vụ án: Trên cơ sở lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn N và bà Đặng Thị L1 đối với ông Nguyễn Văn L2 và bà Thái Thị D, buộc ông L2 bà D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 93,3m² đất theo đo đạc thực tế. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Trung T đối với ông N và bà L1.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn trình bày, vào ngày 28/11/2005 có làm giấy tay nhận chuyển nhượng của ông L2 bà D 94m² đất ruộng (Ngang 02m, dài 47m), do chưa làm thủ tục sang tên nên phát sinh tranh chấp, Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình thụ lý giải quyết vụ án “Tranh chấp dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp;

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng, về thời gian, vị trí, số thửa và người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhưng bị đơn ông L2 bà D không

đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các nguyên đơn với lý do khi chuyển nhượng không có mặt anh T là con.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện cho ông L2 bà D, anh T có ý kiến: Do các bên chuyển nhượng không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nên yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, yêu cầu cho ông L2 bà D trả lại ông N bà L1 7.500.000đ để nhận lại đất.

[2.3] Tòa án nhận định: Vào ngày 28/11/2005 ông N bà L1 nhận chuyển nhượng của ông L2 bà D 93,3m² đất (Theo đo đạc thực tế), đất thuộc một phần của thửa 3543, tờ bản đồ số 5, đất trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 340213, do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp cho ông L2 và bà D ngày 13/4/2005, đất hiện nay do ông N bà L1 đang quản lý sử dụng;

[2.4] Do diện tích nhỏ, không đủ để tách thửa, vì vậy hai bên chưa làm thủ tục sang tên, khi địa phương có kế hoạch cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy, ông N bà L1 đã đăng ký lại toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông L2 bà D (Ngang 10m, dài 47m), được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 932856 ngày 16/12/2015, với tổng diện tích là 461,6m²;

[2.5] Sau khi có phát sinh tranh chấp giữa anh T với ông N bà L1, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 560487, diện tích là 366,4m² (08m x 47m) vào ngày 02/02/2017 cho ông N và bà L1;

[2.6] Xét thấy: Ngay sau khi xác lập hợp đồng nhận chuyển nhượng 93,3m² giữa ông N, bà L1 với ông L2 bà D, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và sử dụng vào việc trồng chuối, trồng soài và hiện nay vẫn đang sử dụng;

[2.7] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xác định quyền sử dụng đất là của ông L2 và bà D, do đó ông L2 bà D là người có quyền chuyển nhượng hay không chuyển nhượng đối với diện tích 93,3m² cho ông N và bà L1, theo quy định tại Điều 197 Bộ luật dân sự năm 2005, anh T không có quyền quyết định chuyển nhượng hay không chuyển nhượng đất cho ông N bà L1;

[2.8] Từ nhận định trên, việc buộc ông L2 bà D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông N và bà L1 là phù hợp với điểm B2, khoản 2, Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; điểm b khoản 1 Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật dân sự;

[2.9] Trên đất tranh chấp (93,3m²) có 01 cây soài, 01 cây trứng cá và 20 cây chuối là thuộc quyền sở hữu của ông N và bà L1, nên ông N bà L1 được tiếp tục quản lý sử dụng;

[2.10] Đối với yêu cầu của anh Nguyễn Trung T, yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông N, bà L1 với ông L2, bà D và yêu cầu cho ông L2 bà D trả cho ông N, bà L1 7.500.000đ để nhận lại đất, sau khi xem xét yêu cầu của anh T, như đã nhận định ở trên: Anh T là con của ông L2 bà D, nhưng quyền sử dụng đất là của ông L2 bà D. Do đó anh T không có quyền quyết định việc chuyển nhượng hay không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nên yêu cầu của anh đối với ông N và bà L1 không được chấp nhận;

[2.11] Do buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên không yêu cầu Tòa án xem xét bồi thường thiệt hại nêu có, nên Tòa án không xem xét;

[2.12] Về chi phí xem xét thẩm định, chi phí đo đạc và định giá, số tiền là 1.853.295đ, các nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên không phải nộp thêm;

[2.13] Về chi phí làm thủ tục chuyển nhượng các nguyên đơn tự nguyện chịu, nên không xem xét.

[3] Các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 144 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm B2, khoản 2, Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao; điểm b khoản 1 Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016;

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Trung T đối với ông Đặng Văn N và bà Đặng Thị L1.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn N và bà Đặng Thị L1 đối với ông Nguyễn Văn L2 và bà Thái Thị D;

Buộc Nguyễn Văn L2 và bà Thái Thị D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với ông Đặng Văn N và bà Đặng Thị L1 diện tích 93,3m² đất, đất thuộc một phần của thửa 3543, tờ bản đồ số 5, đất trồng lúa, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00213/A4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 340213, do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp cho ông L2 bà D ngày 13/4/2005.

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp với đường kênh Đồn, từ mốc 01 đến mốc 04 là 02m;
- Phía Nam giáp với đất của ông H, từ mốc 02 đến mốc 03 là 02m;

- Phía Đông giáp đất của ông N, từ mốc 03 đến mốc 04 là 46,37m;
 - Phía Tây giáp với đất của ông L2, từ mốc 01 đến mốc 02 là 46,99m.
- (Có sơ đồ đo đạc ngày 07/07/2017 kèm theo)

Ông N bà L1 được quyền tiếp tục sở hữu một (01) cây soài, một (01) cây trứng cá và 20 cây chuối trong diện tích đất 93,3m².

3. Về án phí sơ thẩm dân sự:

Ông Nguyễn Văn L2, bà Thái Thị D liên đới phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

Anh Nguyễn Trung T phải chịu tiền án phí sơ thẩm dân sự là 300.000đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 14407, ngày 17/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, anh T không phải nộp thêm.

Ông Đặng Văn N và bà Đặng Thị L1 được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số BM/2013 – 07583, ngày 16/3/2017 của Chi cục Thi hành án huyện Thanh Bình.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TA Tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THA huyện TB;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Bùi Văn Toán