

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 158/2018/DS-ST
Ngày: 22 -10 - 2018
“V/v tranh chấp hợp
đồng về quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA – TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Đồi.

Ông La Văn Việt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Còn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 222/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1968

Bà Đỗ Thị Hồng Q, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp H 2, xã H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

- Bị đơn: Ông Đỗ Minh N, sinh năm 1970.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Ấp H 2, xã H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

(Các đương sự có mặt, bà N xin xét xử vắng mặt; ông N vắng mặt – Đã triệu tập hợp lệ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 01 năm 2018, ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q trình bày: Vào ngày 02/10/ 2011, ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N diện tích đất chiều ngang 4,9m, chiều dài 30m (150m²) thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Hòa Bình 2, xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Đỗ Minh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 100.000.000

đồng. Việc nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên của ông N và bà N hai bên có làm giấy “Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất” do ông N và bà N ký tên. Thế nhưng, để giảm tiền nộp thuế nên trong hợp đồng chỉ ghi giá sang nhượng là 5.000.000 đồng.

Do có mối quan hệ bà Đỗ Thị Hồng Q và ông Đỗ Minh N là anh em ruột nên ông, bà đã giao đủ tiền cho ông N và bà N là 100.000.000 đồng và đã sử dụng đất xây nhà ở kiên cố từ năm 2011 mà chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi xây nhà xong, ông, bà nhiều lần yêu cầu ông N và bà N làm thủ tục chuyển nhượng cho ông, bà nhưng ông N và bà N cứ hẹn cho đến nay mà cũng không làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông, bà.

Tháng 05/2017, ông, bà có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa yêu cầu ông N và bà N thực hiện hợp đồng, ông N và bà N đồng ý tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, bà nên ngày 12/8/2017, ông, bà rút đơn khởi kiện nhưng sau khi rút đơn cho đến nay, ông N và bà N vẫn không thực hiện. Vì vậy ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N và bà N phải thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông, bà.

Ngày 10/5/2018, ông H và bà Q có nộp đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 96,4m² thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 17 – tọa lạc ấp Hòa Bình 2, xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Đỗ Minh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông, bà được đăng ký quyền sử dụng đất vì ông, bà đã sử dụng đất xây nhà ở kiên cố từ năm 2011 cho đến nay.

Ông Đỗ Minh N trình bày thừa nhận có chuyển nhượng cho ông H và bà Q diện tích đất chiều ngang 4,9m, chiều dài hết đất (giáp kênh) theo “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 02/10/2011, ông H và bà Q đã giao tiền đủ cho ông và đã xây nhà ở từ năm 2011. Thế nhưng do ông H và bà Q xây nhà lấn sang đất của ông nên ông không ký hợp đồng đối với diện tích mà ông đã chuyển nhượng cho ông H và bà Q.

Nay ông đồng ý hoàn tất thủ tục sang tên đối với diện tích đất mà ông và bà N chuyển nhượng cho ông H và bà Q theo đúng diện tích trong hợp đồng sang nhượng ngày 02/10/2011. Đối với diện tích đất ông H và bà Q lấn sang đất của ông chiều ngang hơn 4,9m thì ông yêu cầu trả lại.

Bà Nguyễn Thị N không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ông H và bà Q nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q cho rằng theo giấy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2011 thì diện tích đất mà ông N và bà N chuyển nhượng cho ông có chiều ngang là 5m, chiều dài là 30m (tức là 150m²) nhưng thực tế ông bà chỉ sử dụng đất của ông N và bà N chuyển nhượng chỉ có 96,4m² theo đo đạc thực tế nên ông bà giữ nguyên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N diện tích 96,4m² thuộc một phần thửa số 213, tờ

bản đồ số 17 - xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Đỗ Minh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí đất được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú lập và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa kiểm duyệt ngày 15/9/2017 (Khu A và B) như sau:

Phía đông giáp kênh công cộng dài 6,7m.

Phía tây giáp đường tỉnh 822 dài 4,52m

Phía nam giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 17,4m

Phía bắc giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 22,2 m.

Đối với ông Đỗ Minh N vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời trình bày đồng ý theo yêu cầu của ông H và bà Q đối với diện tích theo hợp đồng sang nhượng có chiều ngang 4,9m, chiều dài hết đất, đối với diện tích đất ông H và bà Q sử dụng thừa thì ông H, bà Q phải trả lại cho ông, riêng bà N thì không có ý kiến gì về yêu cầu của ông H và bà Q.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án: Về tố tụng, từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N là thuộc quan hệ tranh chấp “Hợp đồng về quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2. Ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N là bị đơn có nơi cư trú tại ấp H 2, xã H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.3. Ông Đỗ Minh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông N theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.4. Bà Nguyễn Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Theo giấy “Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất” do ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N ký ngày 02/10/2011 thì thể hiện ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H và

bà Đỗ Thị Hồng Q có chiều ngang 4,9m, chiều dài hết đất (giáp kênh). Ông N và bà N cũng thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất này, đồng thời cũng đã nhận đủ tiền do ông H và bà Q trả, ông H và bà Q cũng đã xây nhà ở từ ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

2.2. Ông Đỗ Minh N xác định ông và bà Nguyễn Thị N chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà vì lý do ông H và bà Q đã xây dựng nhà vượt quá diện tích đất mà ông và bà N đã chuyển nhượng cho ông H và bà Q.

2.3. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2017 và Công văn số 38/CV-HP ngày 30/8/2018 về việc thuyết minh “Mảnh trích đo địa chính” của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú lập và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa kiểm duyệt ngày 15/9/2017 thể hiện:

2.3.1. Diện tích đo đạc thực tế đất tranh chấp do ông H xác định có diện tích 143,1m², vị trí như sau:

Phía đông giáp kênh công cộng dài 6,6m
 Phía tây giáp đường tỉnh 822 dài 4,92m
 Phía nam giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 26,8m
 Phía bắc giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 31,3m (Khu A, B, C, D)

2.3.2. Diện tích đo đạc thực tế do ông Đỗ Minh N xác định có diện tích 132,3m². Vị trí như sau:

Phía đông giáp kênh công cộng dài 6m
 Phía tây giáp đường tỉnh 822 dài 4,52m
 Phía nam giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 27,2m
 Phía bắc giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 31,3m (Khu A,D)

2.3.3. Trong diện tích đất 143,1m² mà ông Trần Văn H tranh chấp với ông Đỗ Minh N, chỉ có 96,4m² thuộc thửa số 213 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Minh N. Vị trí như sau:

Phía đông giáp kênh công cộng dài 6,7m.
 Phía tây giáp đường tỉnh 822 dài 4,52m
 Phía nam giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 17,4m
 Phía bắc giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 22,2m (Khu A,B)

2.3.4. Phần diện tích còn lại do ông H xác định và đang sử dụng thuộc đất công cộng (lấn kênh.)

2.4. Căn cứ vào “Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/10/2011 thể hiện diện tích đất ông N và bà N chuyển nhượng cho ông H chiều ngang 4,9m, chiều dài hết đất và đo đạc thực tế chiều dài phía nam là 27,2m, chiều dài phía bắc là 31,3m (Do ông N xác định). Như vậy diện tích đất mà ông N, bà N chuyển nhượng cho ông H, bà Q phải là hơn 150m².

2.5. So với thỏa thuận trong “Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/10/2011, tuy chiều ngang phần đất ông H và bà Q sử dụng thực tế có thừa 0,02m (giáp đường tỉnh 822) nhưng tổng diện tích đất ông H, bà Q sử dụng chỉ có 96,4m² trong thửa số 213, tờ bản đồ số 17 – xã Hiệp Hòa thuộc quyền sử dụng của ông N nên ông H, bà Q chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 96,4m² là có lợi cho ông N và bà N (Diện tích đất ông H và bà Q thực tế sử dụng thuộc thửa 213 ít hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng).

2.6. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q với ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N tuy vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng diện tích đất ông N và bà N chuyển nhượng cho ông H và bà Q là loại đất ONT, ông N và bà N đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H, bà Q sử dụng xây nhà ở kiên cố từ năm 2011 cho đến nay mà ông N và bà N không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà Q là vi phạm nghĩa vụ của người chuyển nhượng.

2.7. Từ đó, ông H và bà Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 96,4m² thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17 – xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Đỗ Minh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 (điểm b.3, Tiểu mục 2.3 - Mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao) nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H, bà Q.

2.8. Vị trí đất ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q được công nhận hợp đồng là 96,4m² như sau:

Phía đông giáp kênh công cộng dài 6,7m.

Phía tây giáp đường tỉnh 822 dài 4,52m

Phía nam giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 17,4m

Phía bắc giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 22,2m (Khu A,B

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà Q là có căn cứ.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q được chấp nhận nên ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng do ông H và bà Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên không buộc ông N và bà N phải chịu.

[5] Án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nhưng ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q tự nguyện chịu nên không buộc ông N và bà N phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147 và 157 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Điều 500, khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự, điểm b.3, Tiểu mục 2.3 - Mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2011 giữa ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q với ông Đỗ Minh N và bà Nguyễn Thị N.

- Ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q được sử dụng diện tích đất 96,4m² thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17 - xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Đỗ Minh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí đất bao gồm khu A và B theo mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 03/9/2017 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 15/9/2017 như sau:

Phía đông giáp kênh công cộng dài 6,7m.

Phía tây giáp đường tỉnh 822 dài 4,52m

Phía nam giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 17,4m

Phía bắc giáp thửa 213 (phần còn lại) dài 22,2 m (Khu A,B)

- Ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q tự nguyện chịu 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này ông H, bà Q đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

3. Án phí: Ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q tự nguyện liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

Số tiền trên được chuyển từ tiền tạm ứng án phí ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0002150 ngày 18/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang án phí để thi hành, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa hoàn trả lại cho ông Trần Văn H và bà Đỗ Thị Hồng Q 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

“ 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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Dương Thị Kim Thanh

