TOÀ ÁN ND HUYỆN Y T	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH BẮC GIANG	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2019/DS-ST

Ngày 08 - 4 – 2019.

V/v: Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Y T - TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Thạo.

*Các hội thẩm nhân dân:*Ông Trần Hải Đăng;

Ông Đỗ Ngọc Thắng.

- ***Thư ký phiên tòa :*** Bà Hoàng Thị Kim Oanh, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Y T, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Y T, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 08/4/2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Y T, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số 04/2018/TLST - DS ngày 19/12/2018 về "Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2019/QĐXXST - DS ngày 18 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn :* Chị Nguyễn Thị V, sinh năm: 1968 (có mặt).

- *Bị đơn :* Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1983 (vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

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

- Chị Nguyễn Thùy L, sinh năm: 1988 (vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm: 1956 (vắng mặt đã có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt).

- Anh Giáp Minh Đ, sinh năm: 1966 ủy quyền cho chị Nguyễn Thị V,sinh năm 1968 đại diện, văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 01 năm 2019 (chị V có mặt, anh Đ vắng mặt).

Các đương sự cùng địa chỉ: Bản M T, xã T T, huyện Y T,tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự ngày 17/12/2018, đơn đề nghị chuyển vụ việc dân sự sang vụ án dân sự ngày 18/02/2019, bản tự khai ngày 21/01/2019, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị V trình bày: Ngày 24/8/2018, chị Nguyễn Thị V và anh Nguyễn Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận hợp đồng thì anh L chuyển nhượng cho chị V thửa đất số 166 tờ bản đồ số 34 diện tích 142,1m^2, trong đó đất ở 56m^2, đất trồng cây lâu năm 86,1m^2, địa chỉ thửa đất: Bản T B, xã Đ V, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang, giá chuyển nhượng thửa đất là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), chị V và anh L thỏa thuận tiền nhận chuyển nhượng chị V thanh toán cho anh L được bù trừ vào số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) anh L vay của chị V ngày 28/6/2018 và 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) anh L, chị Li (Vợ anh L) vay chị V ngày 01/7/2018. Ngày 24/8/2018 ông Nguyễn Xuân T (Bố đẻ anh L) nhận thay anh L số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng thửa đất, việc thanh toán được ghi tại giấy vay tiền ngày 24/8/2018, ông T ký tại mục người vay nhưng sự thật đây là tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số số 166 tờ bản đồ số 34. Tổng số tiền chị V đã thanh toán cho anh L là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), sau khi ký kết hợp đồng anh L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 770830 và toàn bộ diện tích 142,1m^2 đất tại thửa đất số 166 tờ bản đồ số 34 cho chị V, sau khi nhận thửa đất kèm theo giấy tờ, chị V đã xây dựng 01 nhà cấp 4 diện tích 20m^2 và thực hiện quyền của người sử dụng đất. Do nội dung ghi trong "Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất" ngày 24/8/2018 (Bút lục số 5) ghi nhầm lẫn số phát hành của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 770830 thành CE770001 nên chị V không chứng thực được hợp đồng chuyển nhượng, không làm được thủ tục sang tên thửa đất đã nhận chuyển nhượng của anh L. Ngày 17/12/2018 chị V làm đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Nguyễn Văn L thửa đất số 166 tờ bản đồ số 34. Tại bản tự khai ngày 19/12/2018 anh L không đồng ý chuyển nhượng cho chị V thửa đất số số 166 tờ bản đồ số 34 cho chị V. Ngày

18/02/2019 chị V đề nghị chuyển việc dân sự để giải quyết theo thủ tục vụ án dân sự. Chứng cứ chị V đưa ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm có:

- "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 24/8/2018;
- "Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất" ngày 24/8/2018;
- Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ghi 24/8/2018;
- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ghi 24/8/2018.
- Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 770830, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 03494 ngày 17/8/2017.
- "Giấy biên nhận vay tiền" ghi ngày ngày 28/6/2018;
- "Giấy biên nhận vay tiền" ghi ngày 1/7/2018;
- Giấy biên nhận vay tiền ghi ngày 24/8/2018.

Tại bản tự khai ngày 19/12/2018, anh Nguyễn Văn L trình bày: Tháng 7 năm 2018, anh có hai lần vay tiền của chị Nguyễn Thị V, lần một 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), lần hai 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), đến hạn anh không thanh toán được, anh đồng ý bán cho chị V thửa đất số 166 tờ bản đồ số 34 diện tích 142,1m^2 tại bản T B, xã Đ V, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang giá 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) là tài sản của riêng anh. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Đ V, huyện Yên Thế ngày 24/8/2018, sau khi ký kết hợp đồng anh L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị V. Tiền thanh toán chị V bù trừ vào khoản tiền cho anh vay 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), còn 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) chị V giao cho ông Nguyễn Xuân T là bố đẻ anh L như vậy chị V đã thực hiện xong nghĩa vụ, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, do cán bộ địa chính xã Đ V viết sai số trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa chứng thực được hợp đồng, chị V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 đối với thửa đất số 166 tờ bản đồ số 34 xã Đ V anh chưa đồng ý. Tại bản tự khai ngày 21/01/2019, anh Giáp Minh Đ trình bày: Anh là chồng chị Nguyễn Thị V, năm 2018, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thùy L có vay của vợ chồng anh 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), ngày 24/8/2018, hai bên thống nhất, anh L chuyển nhượng cho chị V thửa đất số 166 tờ bản đồ số 34 diện tích 142,1m^2, giá chuyển nhượng là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), chị V đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho anh L, anh L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị V, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, do có nhầm lẫn về số phát hành của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi trong đơn đăng ký biến động đất đai nên hợp đồng chưa được chứng

thực. Anh đồng ý toàn bộ yêu cầu của chị V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 giữa chị Nguyễn Thị V và anh Nguyễn Văn L.

Tại bản tự khai ngày 22/02/2019, chị Nguyễn Thùy L trình bày: Chị và anh Nguyễn Văn L kết hôn năm 2008, đến tháng 11/2018 chị đã ly hôn. Trong thời kỳ chị và anh L chung sống, anh L có được ông Nguyễn Xuân T tặng cho riêng thửa đất số 166, tờ bản đồ số 34 xã Đ V, đây là tài sản riêng của anh L, anh L chuyển nhượng cho chị V không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của chị, chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2019, ông Nguyễn Xuân T trình bày: Ngày 12/9/2017, ông và bà Chúc Thị A là chủ sử dụng của thửa đất 166, tờ bản đồ 34 xã Đ V. Ngày 12 tháng 9 năm 2017 ông và bà A đã tặng cho anh Nguyễn Văn L thửa đất 166, tờ bản đồ 34 xã Đ V, việc tặng cho đã hoàn thành và thửa đất thuộc quyền quản L, sử dụng của anh L. Tháng 8 năm 2018 anh L đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị V thửa đất 166, tờ bản đồ 34 xã Đ V với giá chuyển nhượng là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), trong đó số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) được trừ vào số tiền anh L vay chị V trước đó và 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) chị V đưa cho ông cầm hộ anh L nhưng số tiền ông cầm được viết trong giấy biên nhận vay tiền ngày 24/8/2018, chị V nói khi nào hoàn thiện thủ tục sang tên thửa đất và nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đưa lại cho ông bản gốc giấy biên nhận vay tiền. Số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) ông nhận hộ anh L ông đã giao lại cho anh L. Việc chị V chưa sang tên thửa đất là do có sai sót trong thông tin của thửa đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 giữa anh L và chị V, ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì, ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị: Áp dụng khoản 2 Điều 129; Điều 500; Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273 BLTTDS năm 2015. Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án xử: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 giữa chị Nguyễn Thị V và anh Nguyễn Văn L đối với thửa đất 166, tờ bản đồ 34 xã Đ V. Anh Nguyễn Văn L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; Chị Nguyễn Thị V phải chịu số tiền chi

phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thùy L vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Văn T vắng mặt đã có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt ghi tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2019 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh L, chị Li, ông T theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[1] Ngày 24/8/2018, chị Nguyễn Thị V và anh Nguyễn Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận hợp đồng thì anh L chuyển nhượng cho chị V thửa đất số 166, tờ bản đồ số 34 diện tích 142,1m^2, trong đó đất ở 56m^2, đất trồng cây lâu năm 86,1m^2, địa chỉ thửa đất: Bản T B, xã Đ V, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang, giá chuyển nhượng thửa đất là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), chị V và anh L thỏa thuận tiền nhận chuyển nhượng chị V thanh toán cho anh L được bù trừ vào số tiền 50.000.000Đ (Năm mươi triệu đồng) anh L vay của chị V ngày 28/6/2018 và 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) anh L, chị Li (Vợ anh L) vay chị V ngày 01/7/2018. Ngày 24/8/2018 ông Nguyễn Xuân T (Bố đẻ anh L) nhận thay anh L số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng thửa đất, việc thanh toán được ghi tại giấy vay tiền ngày 24/8/2018, ông T ký tại mục người vay, nhưng sự thật đây là tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số số 166, tờ bản đồ số 34. Tổng số tiền chị V đã than toán cho anh L là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), sau khi ký kết hợp đồng anh L đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 770830 và toàn bộ diện tích 142,1m^2 đất tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 34 cho chị V, sau khi nhận thửa đất kèm theo giấy tờ, chị V đã xây dựng 01 nhà cấp 4 diện tích 20m^2 và trực tiếp quản L, sử dụng thửa đất. Do nội dung ghi trong "Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất" ngày 24/8/2018 (Bút lục số 5) ghi nhầm lẫn số phát hành của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 770830 thành CE770001 nên chị V không chứng thực được hợp đồng chuyển nhượng, không làm được thủ tục

sang tên thửa đất đã nhận chuyển nhượng của anh L. Ngày 17/12/2018 chị V làm đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Nguyễn Văn L thửa đất số 166, tờ bản đồ số 34. Anh L không đồng ý chuyển nhượng cho chị V thửa đất số số 166 tờ bản đồ số 34. Ngày 18/02/2019 chị V đề nghị chuyển việc dân sự để giải quyết theo thủ tục vụ án dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị V, Hội đồng xét xử thấy: Chị Nguyễn Thị V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 chuyển nhượng thửa đất số 166 tờ bản đồ số 34 diện tích 142,1m^2 hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, các bên tham gia ký kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự; thời điểm anh L được thực hiện các quyền của người sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 168, điều kiện để anh L thực hiện quyền chuyển nhượng phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc ghi số phát hành của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 770830 thành CE770001 trong "Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất" ngày 24/8/2018 (Bút lục số 5) là sự nhầm lẫn khi viết văn bản trên mấy tính của cán bộ địa chính xã Đ V, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang, anh L, chị V không có lỗi trong sự nhầm lẫn này, việc nhầm lẫn không làm thay đổi bản chất và ý trí đích thực của các bên. Sau khi ký kết hợp đồng chị V đã thanh toán đủ số tiền theo giá hai bên đã thảo thuận, anh L đã nhận đủ tiền và giao đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị V. Như vậy các bên đã thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ hợp đồng là hợp pháp, chị V yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự, chính vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị V, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn L, bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị V chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 166, tờ bản đồ số 34, diện tích 142,1m^2, trong đó đất ở 56m^2, đất trồng cây lâu năm 86,1m^2, địa chỉ thửa đất: Bản T B, xã Đ V, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực. Chị V, anh L không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng.

[3] Về án phí, chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của chị V được chấp nhận nên chị V không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị V tự nguyện chịu tiền chi phí định giá tài sản, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên chấp nhận sự tự nguyện của chị V.

Từ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92 khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 ; Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/NQUBTVQH14;

Xử: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng: anh Nguyễn Văn L, sinh năm: 1983, số chứng minh nhân dân: 121473522 và bên nhận chuyển nhượng: Chị Nguyễn Thị V, sinh năm: 1968, số chứng minh nhân dân: 120948921. Quyền sử dụng đất của anh L chuyển nhượng cho chị V là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 34, diện tích 142,1m^2 , trong đó đất ở 56,0m^2, đất trồng cây lâu năm 86,1m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 770830, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03494 do ủy ban nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 17/8/2017; địa chỉ thửa đất: Bản T B, xã Đ V, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. Chị V, anh L không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng.

Án phí, chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Hoàn trả chị Nguyễn Thị V 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp ghi tại biên lai số AA/2016/0002107 ngày 19/12/2018 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang thu. Anh Nguyễn Văn L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị Nguyễn Thị V phải chịu 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản và 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng trừ vào số tiền 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng) chị V đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. Chị V đã nộp đủ tiền chi phí định giá tài sản và tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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 và 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 Điều 6, Điều 7, Điều 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú cuối cùng./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Y T;
- Chi cục THADS huyện Y T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Thạo