

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 20/2021/DS-ST
Ngày: 22-6-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Minh

2. Bà Thạch Thị Thúy Ái

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Lê Tiến Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 440/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N – sinh năm 1972

Địa chỉ: Số X, ấp A, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q – sinh năm 1960

Địa chỉ: Số Y, ấp A, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thu T – sinh năm 1961

2. Chị Nguyễn Kiều D – sinh năm 1983

3. Anh Nguyễn Văn K – sinh năm 1986

Địa chỉ: Số Y, ấp A, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà N, bà T có mặt tại phiên tòa; Ông Q, chị D, anh K vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Vào ngày 19/4/2006, bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q phần đất ngang 4,5m x dài 10m, diện tích 45m² với số tiền 20.000.000đ để làm nơi đậu xe. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ do là người quen. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà N đã giao đủ tiền 20.000.000đ cho ông Q nhận xong (không có làm biên nhận) và ông Q cũng đã giao đất cho bà N sử dụng. Sau khi nhận đất bà N có tiến hành xây bô nền để bơm cát san lấp, xây 2 cây cột gạch làm mái che tạm để đậu xe ô tô tải. Bà N đậu xe được khoảng 2 – 3 năm thì không đậu nữa do chồng bà N bị bệnh, từ đó bà N để đất trống đến nay không sử dụng. Mặc dù bà N đã giao đủ tiền cho ông Q và nhận đất sử dụng nhưng ông Q cho đến nay chưa làm thủ tục sang tên QSDĐ cho bà N.

Qua đo đạc thực tế thì phần đất bà N nhận chuyển nhượng của ông Q gồm 2 phần: Hình 1 diện tích 25,6m² và Hình 2 diện tích 13,8m² (Hình 2 thuộc phạm vi thu hồi công trình đường QL 80), tổng diện tích 39,4m², giảm 5,6m² so với diện tích chuyển nhượng thì bà N cũng đồng ý.

Nay bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và những người chung hộ ông Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất và sang tên cho bà N được quản lý, sử dụng phần đất Hình 1, diện tích 25,6m², thể hiện tại các mốc M1-M2-M3-M4-M1, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc ngày 28/5/2021 (Sơ đồ đo đạc), thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 17, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q đứng tên QSD ngày 27/12/2019, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, thành phố S. Đối với Hình 2 diện tích 13,8m², thuộc các mốc M7-M1-M4-M5-M6-M7 theo sơ đồ đo đạc, thuộc phạm vi thu hồi công trình đường QL 80 bà N không yêu Tòa án giải quyết.

Trong trường hợp yêu cầu của bà N không được Tòa án chấp nhận thì đối với chi phí bà N đã đầu tư san lấp cát bà N không yêu cầu ông Q trả lại.

Ngoài ra, bà N không có yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn ông Nguyễn Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T, chị Nguyễn Kiều D và anh Nguyễn Văn K cùng trình bày:***

Ông Q xác định giữa ông Q với bà N không có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ, ông Q không có nhận 20.000.000đ tiền chuyển nhượng như bà N trình bày. Theo ông Q do có mối quan hệ bà con (Ông Q và bà N là anh em cô cậu ruột) nên khoảng năm 2006 ông Q có thỏa thuận miệng cho bà N đậu xe trên phần đất của ông Q diện tích ngang 4,5m x dài 10m, bên bà N trả tiền hàng tháng cho ông Q nhưng không nói bao nhiêu một tháng. Phần đất hiện nay thuộc một phần thửa số 162, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, thành phố S do hộ ông Q đứng tên QSDĐ. Do phần đất hiện trạng trước là nương nên bà N có san lấp cát, lán nền xi măng để đậu xe. Bà N đậu xe được khoảng 2 năm thì phát sinh mâu thuẫn với gia đình ông Q do đậu xe gây tiếng ồn, giữa vợ ông Q và chồng bà N hay cãi vã, lời

qua tiếng lại, ngoài ra bà N đậu xe cũng không trả tiền cho ông Q . Do đó, hai bên đã chấm dứt thỏa thuận cho đậu xe từ khoảng năm 2008, hiện phần đất ông Q đang quản lý, sử dụng.

Do đó, hộ ông Q (gồm ông Q , bà T , chị D và anh K) không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:

- Về tố tụng: Thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử (HĐXX) nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS)

- Về nội dung vụ án: Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Đề nghị HĐXX giải quyết theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị N tranh chấp với ông Nguyễn Văn Q yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Do đó, HĐXX xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”. Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Q , chị Nguyễn Kiều D và anh Nguyễn Văn K vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Các đương sự có mặt đồng ý đề nghị HĐXX tiến hành phiên tòa. HĐXX căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với ông Q , chị D và anh K theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất bà N tranh chấp yêu cầu hộ ông Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trước đây thuộc một phần thửa 262c, tờ bản đồ 1A, diện tích 195m² do hộ ông Q đứng tên QSD đất, được UBND thị xã (Nay là thành phố Sa Đéc) cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 20/4/2004. Ngày 15/10/2019 cấp đổi theo bản đồ lưới tọa độ thuộc thửa 53, tờ bản đồ 17, diện tích 177,3m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp cho hộ ông Q đứng tên QSD. Đến ngày 27/12/2019 hộ ông Q làm thủ tục tách thành hai thửa gồm: thửa 161, tờ bản đồ 17, diện tích 97,3m² (ONT) và thửa 162, tờ bản đồ 17, diện tích 80m² (ONT) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp cho hộ ông Q đứng tên QSD đất.

[2.2] Qua xem xét thẩm định, đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp hiện nay thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 17 thể hiện tại Hình 1 diện tích $25,6m^2$ và Hình 2 diện tích $13,8m^2$, trong đó bà N chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp với hộ ông Q đối với diện tích Hình 1, còn đối với Hình 2 của Sơ đồ đo đạc thuộc phạm vi ranh thu hồi đường Quốc lộ 80 nên bà N không yêu cầu, do đó Tòa án không xem xét giải quyết.

[2.3] Trên cơ sở đó, HĐXX xét yêu cầu của bà N cho rằng ngày 19/4/2006 bà N có nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Q phần đất có kích thước ngang 4,5m x dài 10m, diện tích $45m^2$, phần đất hiện nay thuộc một phần thửa 162 của hộ ông Q để làm nơi đậu xe ô tô tải, tuy nhiên phía hộ ông Q không thừa nhận.

Tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

"1. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp..."

Do đó, HĐXX thấy rằng bà N không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của bà N về việc có nhận chuyển nhượng QSDĐ đất của ông Q, trong khi ông Q cùng những người trong hộ ông Q (bà T, chị D và anh K) không thừa nhận. Theo ông Q trình bày trước đây có thỏa thuận miệng cho bà N thuê đất để làm bãi đậu xe, ông Q không có thỏa thuận chuyển nhượng đất như bà N trình bày. Thực tế thì bà N có vào san lấp phần đất của ông Q để đậu xe trong thời gian khoảng 2 năm cũng không chứng minh được việc bà N có hợp đồng chuyển nhượng phần đất của ông Q. Đối với bà N cho rằng có liên hệ chính quyền địa phương để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của bà N. Vì vậy, lời trình bày của bà N là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Về lời khai những người làm chứng cho bà N gồm: ông Phạm Văn O, ông Lê Công T1, ông Huỳnh Thanh T2, ông Lê Hữu N1 cũng không trực tiếp thấy được, biết được việc bà N thỏa thuận chuyển nhượng mà chỉ nghe bà N nói lại nên cũng không đủ căn cứ chấp nhận. Trong khi qua xác minh thu thập chứng cứ lời khai của ông Trần Phước S trình bày vào khoảng năm 2001- 2002 ông N2 (chồng bà N) có thuê mặt bằng của ông S để làm chỗ đậu xe tải, đậu được khoảng 3 - 4 năm thì ông N2 bán xe. Sau đó, ông N2 có nói với ông S là: "Tôi bán xe tải lớn rồi lấy tiền mua lại xe tải nhỏ này (khoảng 2 tấn) để chạy hiện đang đậu nhờ trên phần đất ông Q".

[2.5] Như vậy, bà N trình bày ngày 19/4/2006, bà N có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q phần đất $45m^2$ (ngang 4,5m x dài 10m) với số tiền 20.000.000đ, để làm nơi đậu xe nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà N.

Điều 121 BLDS năm 2005 quy định Giao dịch dân sự: Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.

Điều 124 BLDS năm 2005 quy định về: Hình thức giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

.....

2. Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

Điều 697 BLDS 2005 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai 2003 về trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ

1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a)

b) *Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.*

[2.6] Qua các điều luật viện dẫn HĐXX thấy rằng bà N đã không chứng minh được giữa bà N và ông Q có phát sinh giao dịch dân sự trong việc chuyển nhượng QSDĐ, không có hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, trong khi ông Q không thừa nhận. Cho nên không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên.

Tại phiên tòa bà N cũng không chứng minh được có chuyển nhượng của ông Q phần đất ngang 4,5m x dài 10m, diện tích 45m² với giá 20.000.000đ, cũng không chứng minh được việc bà N có giao cho ông Q nhận 20.000.000đ nên HĐXX không có căn cứ xem xét lời trình bày của bà N.

[2.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc bà N yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và những người chung hộ ông Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất và sang tên cho bà N được quản lý, sử dụng phần đất Hình 1, diện tích 25,6m², thể hiện tại các mốc M1-M2-M3-M4-M1, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc ngày 28/5/2021, thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 17, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q ngày 27/12/2019, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, thành phố S là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà

Nguyễn Thị N là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa bà N trình bày về chi phí bà N đã đầu tư xây bó nền, san lấp cát trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà N không được Tòa án chấp nhận thì bà N cũng không yêu cầu hộ ông Q trả lại, do đó HĐXX không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 166, 203 Luật Đất đai;

Căn cứ các điều 697, 699, 121, 124 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất và làm thủ tục sang tên cho bà N phần đất Hình 1 diện tích 25,6m² thuộc các mốc M1-M2-M3-M4-M1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc ngày 28/5/2021, thuộc một phần thửa số 162, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, thành phố S, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q đứng tên QSDĐ vào ngày 27/12/2019.

(Có biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 28/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc kèm theo)

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N nộp 1.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0008475 ngày 06/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, sau khi khấu trừ bà N còn phải nộp tiếp 700.000đ tiền án phí DSST.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị N chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 900.000đ (Bà N đã nộp xong).

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 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.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày hôm nay tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án Tỉnh;
- VKSND TP. Sa Đéc;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Minh Trí