

Bản án số: 03/2022/DS-ST

Ngày: 18-01-2022

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 HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngô Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh

2. Ông Nguyễn Văn Tho

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Ngân Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Phan Phát Tấn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2020/TLST-DS ngày 02 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 60/2021/QĐST - DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C (có mặt)

Đăng ký thường trú: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

Chỗ ở hiện nay: ấp T, thị trấn N, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Cấn E (có mặt)

2/ Bà Võ Thị T (có mặt)

Cùng trú tại: ấp T, thị trấn N, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Nguyễn Thị Diễm P (có mặt)

Trú tại: ấp T, thị trấn N, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

2/ Ông Phan Văn R (có mặt)

Trú tại: ấp T, thị trấn N, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

3/ Bà Nguyễn Thị S (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Năm 2013 ông C có mua của vợ chồng ông Nguyễn Cấn E và bà Võ Thị T phần đất có diện tích $216m^2$ tại ấp T, thị trấn N, với giá 42.000.000 đồng, đã giao tiền xong. Hợp đồng làm giấy tay, có xác nhận của chính quyền địa phương. Do lúc chuyển nhượng bằng khoán của bị đơn đang vay Ngân hàng nên không sang tên được. Đến năm 2016 do có ý định chuyển phần đất đã mua của bị đơn sang cho bà Nguyễn Thị S là chị ruột của ông C đứng tên, nên ông C và bị đơn ký lại hợp đồng vẫn với nội dung giống với nội dung đã thỏa thuận vào năm 2013. Ngoài ra, năm 2016, ông Phan Văn R và ông C có đổi phần đất sau khi ông C đã chuyển nhượng của ông Cấn E. Ông R đưa cho ông C phần đất ngang 08m, dài 02m, ông C đưa lại cho ông R phần đất ngang 01, dài 16m. Phần đất đổi với ông C, ông R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020 thì ông C cất nhà trên đất. Khi C có yêu cầu sang tên thì bị đơn nói chỉ chuyển nhượng $200m^2$. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo diện tích đo đạc thực tế là $274,5m^2$.

Tại đơn phản tố và các lời khai của bị đơn ông Nguyễn Cấn E trình bày: Năm 2013 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C $200m^2$ đất với giá 42.000.000 đồng. Vợ chồng đã nhận xong tiền. Tại thời điểm chuyển nhượng do bằng khoán còn vay ngân hàng và ông C cũng không có yêu cầu chuyển tên. Nay ông C yêu cầu tách giấy theo đo đạc chỉ ranh của ông C ông không đồng ý. Ông E đồng ý tách giấy cho ông C $200m^2$ tại vị trí từ mé sông trở lên. Khi ông C cất nhà và trồng cây trên đất thì ông cũng không có ý kiến gì vì nghĩ đất đã chuyển nhượng cho ông C thì ông C được quyền cất nhà và trồng cây. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu ông C di dời nhà và tài sản trên đất để giao trả lại đất cho bị đơn.

Bị đơn bà Võ Thị T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Cấn E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Nguyễn Thị Diễm P: Chị thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Cấn E.

Bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà là chị của ông Nguyễn Văn C năm 2016 bà của mua lại phần đất của ông C sang của ông Cấn E, nhưng bà chưa giao tiền và ông C cũng chưa giao đất. Trong vụ án này bà không không có yêu cầu gì.

Ông Phan Văn R trình bày: Năm 2016, ông R và ông C có đổi phần đất, sau khi ông C đã chuyển nhượng của ông Cấn E. Ông R đưa cho ông C phần đất ngang 08m, dài 02m, ông C đưa lại cho ông R phần đất ngang 01, dài 16m. Phần đất đổi với ông C ông R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này ông R không có yêu cầu gì. Việc đổi đất giữa ông với ông C ông sẽ yêu cầu giải quyết sau.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. **Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn C yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo đo đạc thực tế là 274,5m² nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2] Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ông Nguyễn Văn C yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 274,5m². Nhưng tại phiên tòa ông C cho rằng phần đất ông đổi với ông R diện tích 16m² (đo đạc thực tế 15,8m², ghi chú Ia) trên Mảnh trích đo địa chính hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông và ông R chỉ thỏa thuận miệng chưa có giấy tờ gì nên ông không yêu cầu đổi với phần đất này, thống nhất tách phần đất của ông R ra phần tranh chấp. Ông R thừa nhận có đổi phần đất 15,8m² cho ông C và ông C đưa lại cho ông phần đất ngang mỗi đầu 01m, dài 16m (đo đạc thực tế là 15,5m² ghi chú Ib, Iib), nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất này ông E, bà T tặng cho ông nhưng chưa tách giấy. Ông R không yêu cầu gì trong vụ án này. Ông sẽ có yêu cầu về việc đổi đất sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông C với bị đơn. Bị đơn cũng thống nhất phần đất bị đơn đã cho ông R không có tranh chấp, nên cũng không có yêu cầu gì. Do ông C, bị đơn và ông R thống nhất không có yêu cầu giải quyết phần đất có diện tích 15,8m² (ghi chú Ia) trên Mảnh trích đo địa chính. Mặt khác thì việc chuyển đổi đất giữa ông C với ông R chỉ được xem xét giải quyết sau khi Tòa án công nhận đất chuyển nhượng giữa ông C với bị đơn cho ai. Nên Hội đồng xét xử tách phần đất diện tích 15,8m² (ghi

chú Ia) trên Mảnh trích đo địa chính ngày 14/5/2021 ra giải quyết thành vụ án khác.

[3] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận các đương sự có chuyển nhượng đất cho nhau, ông C đã thanh toán tiền xong cho vợ chồng bị đơn từ năm 2013 với số tiền 42.000.000 đồng và ông C đã sử dụng đất từ năm 2013 đến nay. Tuy nhiên, ông C và bị đơn không thống nhất về diện tích đất tranh chấp và vị trí đất đã chuyển nhượng. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thấy rằng; Nguyên đơn, bị đơn thống nhất chuyển nhượng đất vào năm 2013, và nguyên đơn cung cấp tài liệu là hợp đồng mua bán đất bản phô tô ngày 20/4/2013, và bản chính ngày 20/4/2016, với cùng nội dung là bên bán (ông Nguyễn Cấn E, bà Võ Thị T, chị Nguyễn Thị Diễm Pg) *“Có bán miếng đất ở ấp T, thị trấn N, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, miếng đất có diện tích dài 16m, ngang 11m, diện tích 176m² + dài 5m, ngang 8m, diện tích 40m², tổng diện tích 216m² và chỗ thẳng xuống sông Ngã Cai”*. Văn bản có xác nhận của trưởng ấp. Nhưng ông Cấn E, bà T, chị P không thừa nhận có ký vào hợp đồng mà nguyên đơn cung cấp, và thừa nhận chỉ có chuyển nhượng 200m² đất, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký và cũng không cung cấp được chứng cứ thể hiện chỉ chuyển nhượng 200m². Nên phía bị đơn không có căn cứ để phản đối lại nội dung tại tờ hợp đồng mua bán đất mà phía nguyên đơn xuất trình.

[4] Hợp đồng mua bán đất giữa các bên không tuân thủ các điều kiện của pháp luật tại thời điểm giao kết, nhưng các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng, bị đơn đã giao đất, nguyên đơn đã giao tiền xong, đã cất nhà ở và trồng cây lâu năm trên đất. Và tại phiên tòa các đương sự cũng thừa nhận khi bị đơn sang đất cho ông C là đất trũng đang trồng dừa nước, sau đó ông C đã bơm cát cất nhà. Căn cứ nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”*. Vì vậy bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

[5] Bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn 200m² đất, nhưng khi đo đạc thực tế phần đất bị đơn đã chuyển nhượng phần ghi chú II, IIa, IIb thì tổng diện tích chỉ có 187,1m² vẫn còn thiếu so với lời khai của bị đơn. Mặt khác, những phần đất còn lại bị đơn cho rằng không có chuyển nhượng được ghi chú phần I, Ib đã được ông C cất nhà, xây công trình phụ và trồng cây trên đất trong

quá trình sử dụng nhưng phía bị đơn không có phản đối gì, nếu cho rằng đất bị đơn không sang nhượng thì khi ông C có động thái xây dựng kiên cố phải có ý kiến, nhưng đến khi ông C khởi kiện yêu cầu tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn mới cho rằng việc ông C chỉ vị trí phần đất đã chuyển nhượng không đúng với việc chuyển nhượng của bị đơn là không phù hợp. Từ những căn cứ trên nên có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Tại phiên tòa ông C thống nhất giao lại cho bị đơn phần đất dưới mé sông và toàn bộ cây trái do ông C trồng trên phần đất này cho bị đơn sử dụng có diện tích 52,8m² (ghi chú IIa) trên Mảnh trích đo địa chính và chịu toàn bộ chi phí thẩm định định giá. Đây là sự định đoạt của ông C và là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, lên sơ đồ thửa đất là: 4.400.000 đồng, ông C thống nhất chịu.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 129 của Bộ luật dân sự; Điều 99, Điều 100 và Điều 167 của Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Cán E và bà Võ Thị T.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Cán E, bà Võ Thị T, chị Nguyễn Thị Diễm P có hiệu lực.

Công nhận phần đất có diện tích 205,9m² được ghi chú tại phần I, Ib, II, IIb theo mảnh trích đo địa chính ngày 14/5/2021 của Công ty TNHH TVTK XD Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn C.

Công nhận phần đất có diện tích 52,8m² và tài sản trên đất được ghi chú tại phần IIa theo mảnh trích đo địa chính ngày 14/5/2021 của Công ty TNHH TVTK

XD Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Cấn E và bà Võ Thị T.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu là 300.000 đồng, Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai số 0007845 ngày 01/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Ông Nguyễn Văn C được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 0004307 ngày 02/11/2020 và biên lai số 0007727 ngày 31/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất là 4.400.000 đồng. Ông Nguyễn Văn C thống nhất chịu, ông Cum đã nộp xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a và 9 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:

- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Ngô Huỳnh