

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **31/2021/DS-ST**
Ngày 24-9-2021
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 HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lưu Trọng Kim;

2. Ông Lê Đức Sơn;

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Vân- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Lĩnh- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2021/TLST-DS, ngày 18/2/2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2021/QĐST-DS ngày 9/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2021/QĐST-DS, ngày 27/8/2021; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đăng Q, sinh năm 1982. Có mặt.

Địa chỉ: Số 16 đường 19, thôn Z, xã MP, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận;

2. Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956. Vắng mặt ông H và bà C

Địa chỉ: Số 14 đường 16, thôn Z, xã MP, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 4/2/2021, cùng các tài liệu, chứng cứ, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Khi thấy ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị C bỏ hoang 02 thửa ruộng, nên ông Lê Đăng Q xin sản xuất từ năm 2007. Đến tháng 5 năm 2015, thì ông Lê Đăng Q nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị C 02 thửa ruộng này là thửa 367, diện tích 350m² và thửa 353, diện tích 340m² đều thuộc tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 103343, do Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh cấp cho hộ ông Lê Văn H vào năm 1998, tại đồng Bàu Thành, xã MP; giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng; khi chuyển nhượng chỉ lập giấy tay. Ngoài việc chuyển nhượng của ông H, bà C 02 thửa ruộng nêu trên, ông Q còn nhận chuyển nhượng của nhiều người khác có ruộng xung quanh 02 thửa ruộng trên để hợp thành 02 thửa ruộng có diện tích mỗi thửa trên 5.000m² và sử dụng từ tháng 6/2015 cho đến nay. Tuy nhiên, từ khi chuyển nhượng 02 thửa ruộng trên ông H, bà C lại không chịu đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để ông Q đi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Nay ông H yêu cầu ông H, bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cho ông Q đứng tên quyền sử dụng.

Chứng cứ nguyên đơn đưa ra là 01 giấy tay mua bán đất lập ngày 14/5/2015 và 01 phiếu cung cấp dữ liệu đất đai.

-Trong quá trình tố tụng bị đơn không đến Tòa án để tham gia tố tụng. Tại bản trình bày ý kiến theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn của ông H bà C thể hiện ý chí của ông H, bà C như sau: Theo nội dung khởi kiện của ông Q yêu cầu ông H, bà C thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông H bà C thống nhất và không tranh chấp. Do thời hạn sử dụng đất đã hết và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc đang đăng ký làm lại, đề nghị Tòa án xem xét.

Tòa án đã tiến hành thủ tục đo đạc diện tích đất tranh chấp. Nhưng do ông Q nhập nhiều thửa ruộng nhỏ lại với nhau, tạo thành 01 thửa ruộng lớn, mỗi thửa có diện tích khoảng hơn 5.000m². Chính vì thế cán bộ đo đạc cũng như bản thân ông

Q không thể xác định được ranh giới 02 thửa ruộng mà ông Q đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà C, nên không thể tiến hành đo đạc được.

Qua định giá tài sản của Hội đồng định giá, xác định giá trị của 02 thửa ruộng 367 và 353, tờ bản đồ 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 103343, mang tên hộ ông Lê Văn H, tại đồng Bàu Thành, xã MP như sau: thửa 367, có diện tích $350m^2$ và thửa 353 diện tích $340m^2$, tổng công là $690m^2 \times 25.000 \text{ đồng}/m^2 = 17.250.000 \text{ đồng}$.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Phần thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của pháp luật khi tiến hành tố tụng. Nguyên đơn tuân thủ đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng. Bị đơn thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về nội dung vụ án như trong Bài phát biểu và đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về phần thủ tục: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 02, nên xét xử vắng mặt bị đơn theo điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, đây là quan hệ tranh chấp về đất đai. Giao dịch của các bên xác lập vào năm 2015, nhưng chỉ viết giấy tay, không có công chứng, chứng thực và chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và nhận đất sản xuất từ 2015 đến nay. Xét quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015 đều có quy định phù hợp với nhau và thuộc trường hợp

giao dịch dân sự đang được thực hiện, nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa ruộng 367 và 353, tờ bản đồ 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 103343, mang tên hộ ông Lê Văn H, tại đồng Bàu Thành, xã MP, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Ngày 14/5/2015 Lê Văn H có viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Lê Đăng Q 02 thửa đất ruộng 367 và 353, tờ bản đồ 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 103343, mang tên hộ ông Lê Văn H, tại đồng Bàu Thành, xã MP. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là không tuân thủ về hình thức- Tức hợp đồng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên về nội dung của hợp đồng, thì phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi diện tích ruộng chuyển nhượng Nhà nước đã cấp quyền sử dụng cho hộ ông H vào năm 1998, nên đất được chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế . . . theo khoản 1 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[3.2] Mặc khác ý thức của ông H, bà C đều thống nhất chuyển nhượng 02 thửa ruộng trên cho ông Q, nhưng nêu lý do là thời hạn sử dụng đối với 02 thửa đất trên đã hết và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc nên không thực hiện việc chuyển nhượng được. Xét về mặt nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên không vi phạm điều cấm của pháp luật. Khi lập giấy tay chuyển đất ông Q đã giao đủ tiền cho ông H, bà C và nhận 02 thửa ruộng để sản xuất từ năm 2015 đến nay, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là phù hợp Điều 129 của Bộ luật dân sự.

[3.3] Ngoài việc nhận chuyển nhượng của ông H, bà C 02 thửa đất ruộng nêu trên, ông Q còn nhận chuyển nhượng của nhiều người khác với nhiều thửa ruộng có diện tích nhỏ từ 300m² đến 400m², để nhập lại thành những thửa ruộng lớn cho tiện việc canh tác. Cụ thể xung quanh mỗi thửa ruộng nhận chuyển nhượng của ông H, bà C, thì ông Q nhập nhiều thửa ruộng khác lại với nhau, tạo ra 02 thửa ruộng lớn,

mỗi thửa có diện tích khoảng 5.000m². Do đó ranh giới của 02 thửa ruộng của ông H, bà C hiện không thể xác định được ngoài thực địa, vì không còn bờ ranh. Từ đó nên tạo điều kiện cho ông Q tiếp tục sử dụng ruộng này được ổn định là có lợi hơn so với việc trả lại ruộng cho ông H, bà C, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q. Việc đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Tức tuyên hợp đồng vô hiệu. Điều này sẽ khó thi hành vì hiện tại không thể xác định chính xác ranh mốc của 02 thửa ruộng ngoài thực địa để hoàn lại cho ông H, bà C.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đối với chi phí định giá tài sản các bên đều có lỗi nên buộc mỗi bên chịu ½ là phù hợp.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 129, 357, 468, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3, 9 Điều 26, Điều 147, 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc Lê Văn H và bà Nguyễn Thị C phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc 02 thửa đất số 367, tờ bản đồ 28, diện tích 350m² và thửa đất số 353, tờ bản đồ 28, diện tích 340m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 103343, do UBND huyện Đức Linh cấp cho hộ ông Lê Văn H vào năm 1998, tại khu vực đồng Bàu Thành, xã MP cho ông Lê Đăng Q đứng tên quyền sử dụng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị C phải nộp 300.000 đồng án phí. Trả lại cho ông Lê Đăng Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án

phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005208 ngày 18/2/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

3. Về chi phí định giá tài sản: Buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị C phải nộp lại 50% chi phí định giá tài sản là 900.000 đồng để hoàn trả cho ông Lê Đăng Q đã chi. Ông Lê Đăng Q phải chịu 50% chi phí định giá tài sản là 900.000 đồng (ông Q đã chi tạm ứng số tiền này).

4. Về quyền kháng cáo: Ông Lê Đăng Q có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 24/9/2021; ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị C có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

-VKSND huyện;
-THADS huyện;
-Các đương sự;
-Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thái