

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DI LINH – TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 03/2020/DS-ST
Ngày 25 - 6 - 2020
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 DI LINH – TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Sỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Ngọc Hà, ông Đào Duy Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Vui – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện VKSND huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà My La - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2019/TLST-DS ngày 20/3/2019, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2020/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2020/QĐST-DS, ngày 03/6/2020, giữa:

Nguyên đơn: Ông Đào Nhị P, sinh năm 1957; địa chỉ: Số nhà A, Thôn C, xã Đ, huyện D, tỉnh L. Có mặt.

Bị đơn: Ông K' B; sinh năm 1950; địa chỉ: Số nhà B, Thôn C, xã Đ, huyện D, tỉnh L. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị L; sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà A, Thôn C, xã Đ, huyện D, tỉnh L. Có mặt.

Bà Ka C; sinh năm 1951; địa chỉ: Số nhà B, Thôn C, xã Đ, huyện D, tỉnh L. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/08/2018 của nguyên đơn ông Đào Nhị P; lời khai trong quá trình tố tụng của ông Đào Nhị P và vợ là bà Võ Thị L có nội dung:

Ông K' B sử dụng 01 thửa đất tại Thôn B, xã Đ, huyện D, tỉnh L nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Năm 1993 ông K' B lập giấy viết tay được UBND xã Đ xác nhận để sang nhượng cho ông P một phần của thửa đất với kích thước 8m x 13m. Ông P đã trả đủ tiền, nhận đất sử dụng. Đến năm 1996 ông P được UBND huyện Di Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 028961 ngày 04/12/1996 đối với 105m² đất ở tại thửa 816, tờ bản đồ 48 xã Đ. Ông K' B cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 010507 ngày 31/10/1996 đối với phần đất còn lại là 400m² đất ở và 582m² đất nông nghiệp tại thửa 207, tờ bản đồ 48 xã Đ và một số thửa đất khác.

Ngày 14/5/1998 ông K' B lập giấy viết tay “Đơn xin sang nhượng đất thổ canh” được UBND xã Đ xác nhận để chuyển nhượng cho ông P 218m² đất (gồm 20m² đất lộ giới và 198m² đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ 48 xã Đ ở vị trí liền kề với đất của ông P tại thửa 816, tờ bản đồ 48 xã Đinh Trang Hoà, trong đơn có vẽ sơ đồ ghi cụ thể kích thước, diện tích, vị trí đất ông K' B chuyển nhượng. Vợ chồng ông P, bà L đã thanh toán đủ tiền và được ông K' B đo và giao đất sử dụng từ ngày 14/5/1998 đến nay.

Do từ đó đến nay ông P đã nhiều lần yêu cầu, nhưng ông K' B không lập hợp đồng sang nhượng đất cho ông P theo quy định của pháp luật. Vì vậy, ông P khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất ngày 14/5/1998 giữa ông K' B và ông P đối với diện tích 198m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ số 48 xã Đ.

Do họa đồ đo đạc hiện trạng đất ngày 31/5/2019 ghi đất ông K' B chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà L có diện tích thực tế là 262,8m² (Gồm 17,2m² đất hành lang lộ giới và 245,6m² đất nông nghiệp), nên ông P làm đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/6/2019, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng đối với diện tích 245,6m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ số 48 xã Đ.

Tại phiên tòa, vợ chồng ông P, bà L căn cứ họa đồ đo đạc hiện trạng đất (đo đạc bổ sung) ngày 20/01/2020, yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ông K' B và ông P đối với diện tích thực tế mà vợ chồng ông P, bà L đang sử dụng là 224,1m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ số 48 xã Đ (*Đã trừ đất hành lang lộ giới*)

Chứng cứ chứng minh là bản sao có chứng thực văn bản “Đơn xin sang nhượng đất thổ canh” có chữ ký của ông K’ B ghi ngày 14/5/1998, được UBND xã Đ chứng thực ngày 30/5/1998; 01 bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi ngày 31/10/1996, do UBND huyện Di Linh cấp cho ông K’ B được sử dụng đất tại thửa 207, tờ bản đồ 48 xã Đ (bản chính ông K’ B đã nhận lại); 01 bản sao có chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 028961 ngày 04/12/1996 cấp cho ông Đào Nhị P được sử dụng 105m² đất ở tại thửa 816, tờ bản đồ 48 xã Đ.

Bị đơn ông K’ B trình bày: Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông P mà chỉ đồng ý tách thửa cho ông Phiên theo đơn xin sang nhượng đất thổ canh ghi ngày 14/5/1998 có chiều ngang là 2m, chiều dài 25m tổng cộng 50m².

Chứng cứ để chứng minh là 01 bản chính “Đơn sang nhượng đất thổ cư” của ông K’ B được UBND xã Đ chứng nhận ngày 15/02/1993.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh xác định Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ông K’ B và ông P ngày 14/5/1998 đối với diện tích 224,1m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ số 48 xã Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu và xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông K’ B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông K’ Bóp và bà Ka C là đúng pháp luật.

[2] Tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện toàn bộ diện tích đất vợ chồng ông P, bà L đang sử dụng thuộc thửa 816 và một phần thửa 207, tờ bản đồ 48 xã Đ đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông K’ B vào năm 1993 và năm 1998. Trong đó, phần đất ông P nhận chuyển nhượng của ông K’ B theo “Đơn xin sang nhượng đất thổ cư” ghi ngày 15/02/1993, đã được UBND huyện Di Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 028961 ngày 04/12/1996 cho ông P

với diện tích 105m² tại thửa 816, tờ bản đồ 48 xã Đ và hiện hai bên không tranh chấp.

Đối với phần đất ông P, bà L đang sử dụng thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ 48 xã Đ có diện tích 400m² đất ở và 582m² đất nông nghiệp, đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 010507 ngày 31/10/1996 cho ông K' Bóp tại thửa 207. Phần đất này có nguồn gốc ông Ph nhận chuyển nhượng của ông K' B theo "Đơn xin sang nhượng đất thổ canh" ghi ngày 14/5/1998, được UBND xã Đ ký xác nhận ngày 30/5/1998, tài liệu này có nội dung: Ông K'B sang nhượng cho ông Đào Nhị P 218m² đất nông nghiệp (trong đó có 20m² đất lộ giới), thuộc thửa 207, tờ bản đồ 48 xã Đ và có bản vẽ kèm theo.

[3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2019; Biên bản đo đạc đất tranh chấp ngày 18/12/2019; Họa đồ đo đạc hiện trạng đất (đo bổ sung) ngày 20/01/2020. Phần đất ông P, bà L đang sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông B năm 1998 hiện đang tranh chấp có vị trí, hình dáng giống như bản vẽ trong "Đơn xin sang nhượng đất thổ canh" ghi ngày 14/5/1998. Tuy nhiên, diện tích đo đạc thực tế là 239,4m² (gồm 224,1m² đất nông nghiệp và 15,3m² đất hành lang lộ giới), nhiều hơn diện tích ghi trong giấy tờ chuyển nhượng ngày 14/5/1998 là 21,4m². Tuy nhiên, vợ chồng ông P, bà L đã xây nhà ở kiên cố, công trình phụ, hàng rào xung quanh diện tích 239,4m² đất nêu trên và sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay. Do đó, có cơ sở xác định vợ chồng ông K' B đã tự nguyện giao đất trên thực địa với diện tích 224,1m² đất nông nghiệp và 15,3m² đất hành lang lộ giới cho vợ chồng ông P từ năm 1998.

[4] Mặc dù "Đơn xin sang nhượng đất thổ canh" của ông K' B ghi ngày 14/5/1998 chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật, nhưng đã được lập thành văn bản, được UBND xã Đ chứng thực vào ngày 30/5/1998. Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 14/5/1998 thì ông K' B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng đất ông B đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho vợ chồng ông P, bà L sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông P, bà L đã xây nhà ở, công trình phụ và hàng rào kiên cố quanh thửa đất mà vợ chồng ông K' B không phản đối, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Do đó, cần áp dụng Điều 131, các Điều 705, 707, 709 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/5/1998 giữa ông K' B và ông Đào Nhị P đối với

diện tích thực tế vợ chồng ông Phiên đang sử dụng là 224,1m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ 48 xã Đ là phù hợp.

Mặc dù đất vợ chồng ông P, bà L đang sử dụng có diện tích lớn hơn diện tích ghi trong “Đơn xin sang nhượng đất thổ canh” ngày 14/5/1998. Tuy nhiên, vợ chồng ông K’ B, bà Ka C không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Về chi phí tố tụng: Ông P đã nộp tổng các khoản chi phí tố tụng là 5.366.000 đồng và tự nguyện chịu toàn bộ.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Mặc dù vợ chồng ông K’ B, bà Ka C đều là người già nhưng không có đơn đề nghị miễn án phí. Vì vậy, cần buộc ông K’ B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 144, 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 131, 705, 707, 709 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Nhị P. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/1998, về việc ông K’ B chuyển nhượng cho ông Đào Nhị P 224,1m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ 48 xã Đ. Ông Đào Nhị P có nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật (Có họa đồ kèm theo).

Ông K’ B có nghĩa vụ nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 010507 ngày 31/10/1996, do UBND huyện D cấp cho ông K’ B để chỉnh lý biến động khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đào Nhị P chịu 5.366.000 đồng chi phí tố tụng (Đã nộp đủ).

3. Về án phí: Buộc ông K’ B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận

được bản án, hoặc ngày bản án được niêm yết tại UBND xã nơi đương sự cư trú theo quy định của pháp luật.

Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh L;
- VKSND huyện D;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án huyện Di Linh;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Bùi Văn Sỹ