

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 38/2020/DS-ST
Ngày: 10 - 12 - 2020.
Về việc: *Tranh chấp HĐ
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY HÒA TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Tuyên;
2. Ông Nguyễn Xuân Chí.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mộng Tuyên – Công chức Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Hà Trọng Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 10/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2020/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2020/QĐST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông D – sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên – *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông T - sinh năm: 1964; bà C – sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên - *Cùng có mặt.*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông V – sinh năm 1950;
2. Bà A – sinh 1953;

Cùng địa chỉ: Khu phố X, phường Y, thị xã Đ, Phú Yên;

3. Cháu B – sinh 2006; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên;

Cháu B do ông D là cha đẻ; ông V, bà A, là ông bà ngoại đại diện (*Ông V, bà A, cháu B có đơn xin vắng mặt*).

- Người làm chứng:

1. Ông O – sinh năm 1964;
2. Ông M – sinh năm 1960;
3. Ông Z – sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện T, Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông D trình bày:**

Nguyên vợ chồng ông D, bà E có diện tích 225,6m² đất ONT tại thôn P, xã H. Đất có nguồn gốc từ 02 thửa, gồm: 01 thửa là của ông I, 01 thửa của ông K chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà E. Năm 2007, bà E chết, không để lại di chúc. Năm 2020, ông D làm thủ tục kê khai đất và đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 961924, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01804, ngày 22/01/2020 cho ông D.

Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nói trên, ngày 05/11/2016, ông D chuyển nhượng diện tích 113m² (*Thửa có nguồn gốc ông I chuyển nhượng*) cho vợ chồng ông T, bà C. Hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng giấy viết tay, giá chuyển nhượng 159.000.000đ (*Một trăm năm mươi chín triệu đồng*), đã trả 129.000.000đ (*Một trăm hai mươi chín triệu đồng*); còn 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*), thỏa thuận khi làm xong thủ tục sang nhượng sẽ thanh toán đủ. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông D đi làm thủ tục sang nhượng đất cho ông T, bà C như đã cam kết nhưng được cơ quan có thẩm quyền trả lời là không tách thửa được vì phần diện tích có nhà của ông D có bề ngang mặt tiền dưới 5m.

Như vậy, việc ông D không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tách thửa được là do quy định của Nhà nước, nên đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông D chịu trách nhiệm trả cho ông T, bà C số tiền đã nhận: 129.000.000đ (*Một trăm hai mươi chín triệu đồng*) và lãi theo cam kết trong Hợp đồng. Nếu có thể tách thửa được, ông D thống nhất chuyển nhượng cho ông T, bà C như đã cam kết, ông T và bà C phải trả lại cho ông D số tiền còn nợ theo Hợp đồng là 30.000.000đ và hỗ trợ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10.000.000đ, tổng cộng: 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

**Bị đơn bà C, T trình bày:*

Vào năm 2016, vợ chồng bà C, ông T nhận chuyển nhượng của ông D 01 thửa đất ở thôn P đúng như ông D trình bày. Nay, ông D yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng vì không tách thửa được, ông T, bà C không đồng ý. Ông T, bà C đề nghị Tòa xem xét lại việc này vì thửa của ông D đang sinh sống và thửa chuyển nhượng cho ông T, bà C có nguồn gốc là 02 thửa khác nhau, được nhà nước phân lô từ lâu. Hiện, một số thửa của các hộ dân khác ở gần kề có bề ngang mặt tiền dưới 5m, nhưng vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ông T, bà C không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên, đề nghị Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng, công nhận diện tích đất nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Ông T, bà C thống nhất sẽ trả lại cho ông D số tiền còn nợ theo Hợp đồng là: 30.000.000đ và hỗ trợ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng 10.000.000đ, tổng cộng: 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*). Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V, bà A, cháu B do ông V, bà A đại diện trình bày:*

Ông V, bà A là cha mẹ của bà E. Năm 2007, bà E chết. Trong quá trình chung sống, vợ chồng ông D, bà E tạo lập được nhà đất tại thôn P, xã H. Hiện,

ông D và cháu B đang sinh sống. Việc ông D chuyển nhượng một phần đất cho người khác, lúc đầu, vợ chồng ông V không biết, nhưng sau đó đã biết và thống nhất không tranh chấp. Nay, ông V, bà A thống nhất đất thuộc quyền sử dụng của ông D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng mà Nhà nước đã cấp cho ông D, do ông D toàn quyền định đoạt, không tranh chấp gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Hòa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã xác định đúng mối quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý của các đương sự, chấp hành đúng trình tự, thủ tục thu thập tài liệu, chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng đã chấp hành đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ pháp luật quy định.

- Việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của bị đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên, công nhận diện tích đất 116m² đất ONT cho bị đơn. Bị đơn trả cho nguyên đơn 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*).

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V, bà A, cháu B do ông V, bà A đại diện có đơn xin vắng mặt. Áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên được lập vào ngày 05/11/2016, các bên thống nhất có việc chuyển nhượng, không yêu cầu xem xét thời hiệu nên xác định yêu cầu của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện.

[3] Pháp luật áp dụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập vào năm 2016, là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, nội dung, hình thức của Hợp đồng phù hợp quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[4] Xác định hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng:

- Chủ thể chuyển nhượng:

Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 961924, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01804, ngày 22/01/2020 cho ông D.

Theo nguyên đơn khai, phần đất này có nguồn gốc của vợ chồng ông D, bà E nhận chuyển nhượng từ ông I. Năm 2007, bà E chết, không để lại di chúc. Như vậy, việc một mình ông D hợp đồng chuyển nhượng đất mà không có sự đồng ý của những người thừa kế của bà E là vi phạm về chủ thể. Tuy nhiên, hiện nay những người thừa kế của bà E là ông V, bà A, cháu B do ông V, bà A đại diện thống nhất việc ông D chuyển nhượng, không tranh chấp nên đủ cơ sở xác định chủ thể Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên phù hợp quy định.

- Hình thức chuyển nhượng: Hai bên lập Hợp đồng bằng giấy viết tay là vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, bị đơn đã nhận đất, trồng cây lâu năm trên đất, đã trả cho nguyên đơn số tiền 129.000.000đ/159.000.000đ. Như vậy, hai bên đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ trong Hợp đồng nên theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng giữa các bên không bị vô hiệu do vi phạm hình thức.

- Nội dung: Hợp đồng có nội dung ông D chuyển nhượng cho ông T, bà C diện tích 113m², bề ngang mặt tiền của phần đất này là 7,1m. Như vậy, nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và vợ chồng ông T, bà C lập ngày 05/11/2016 có hiệu lực pháp luật.

[5] Nguyên đơn khai không thể tách thửa để giao đất cho bị đơn nên đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn đề nghị công nhận Hợp đồng, công nhận diện tích đất chuyển nhượng cho bị đơn.

Xét: Qua xác minh tại địa phương, diện tích các bên đang tranh chấp theo tờ bản đồ đo đạc năm 1994, thuộc một phần của thửa số 469, tờ bản đồ số 7, tổng diện tích thửa 469 là 4.370m², loại đất dịch vụ do UBND xã H quản lý. Năm 1995, địa phương có chủ trương cho người dân thuê, theo đó đã tiến hành phân lô cho dân thuê thời hạn 20 năm. Sau khi hết hạn cho thuê, địa phương xin chủ trương chuyển đất dịch vụ sang đất ở không thông qua đấu giá, đã được UBND tỉnh Phú Yên chấp nhận.

Theo bản đồ đo đạc năm 2016, đất của ông D thuộc thửa 209 (*hiện nay là thửa 1080*), tờ bản đồ 16, diện tích 225,6m². Việc ông D khai thửa đất của ông có nguồn gốc từ 02 thửa khác nhau, UBND xã không còn lưu giữ sơ đồ và Hợp đồng phân thửa cho các hộ dân nên không xác định được thửa đất này có phải có nguồn gốc từ 02 thửa như ông D khai hay không. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn cùng những người làm chứng đều thống nhất khai thửa đất của ông D có nguồn gốc từ 02 thửa, gồm 01 thửa của ông K, 01 thửa của ông I.

Mặt khác, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông D đã có nhà xây dựng trên đất quay về hướng đông (*Hướng có mặt tiền dưới 5m*), nghĩa là khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông D thì thửa đất đã có bề ngang mặt tiền dưới 5m, đã được Nhà nước chấp nhận cấp đất theo thực trạng. UBND xã H cũng xác định khi cấp đất cho các hộ dân tại khu vực này có một số hộ có bề rộng mặt tiền dưới 5m, hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Như vậy, đủ cơ sở khẳng định thửa đất của ông D có nguồn gốc từ 02 thửa khác nhau như các đương sự đã khai và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thừa nhận thửa đất của ông D có bề ngang mặt tiền dưới 5m.

Do đó, chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông T, bà C, công nhận diện tích đất các bên đã thống nhất chuyển nhượng cho bị đơn; cụ thể: Giao cho vợ chồng ông T, bà C sử dụng diện tích đất 116m² đất ONT. Đất có giới cận: Phía đông giáp đất ông D và ông Q; phía tây giáp đường đi; phía bắc giáp đất bà L; phía nam giáp đường đi tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

[6] Đối với số tiền còn phải trả theo Hợp đồng:

Các bên thống nhất bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền còn lại theo Hợp đồng: 30.000.000đ và hỗ trợ khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 10.000.000đ, tổng cộng: 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*).

Xét sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện và phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận sự thỏa thuận nói trên.

[7] Đối với tài sản gắn liền trên đất: Trên đất có một số cây trồng, hàng rào lưới B40 nhưng các đương sự không yêu cầu nên không xét.

[8] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên thông nhất việc chuyển nhượng đất giữa các bên, không ý kiến gì nên không xét.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D phải chịu: 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*); ông T, bà C phải chịu án phí đối với việc trả giá trị đất còn lại cho nguyên đơn: 40.000.000đ x 5% = 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*).

[10] Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí định giá, thẩm định: 6.000.000đ (*Sáu triệu nghìn đồng*).

Ông D phải chịu: 3.000.000đ; vợ chồng ông T, bà C phải chịu: 3.000.000đ. Ông D đã nộp tạm ứng 6.000.000đ nên vợ chồng ông T, bà C phải trả lại cho ông D: 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 203 Luật Đất đai; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2016 giữa ông D và vợ chồng ông T, bà C có hiệu lực pháp luật.

Giao cho ông T, bà C sử dụng thửa đất ký hiệu là 1080⁽¹⁾, diện tích 116m² đất ONT. Đất thuộc một phần của thửa 1080, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CN 961924, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01804, ngày 22/01/2020 cho ông D. Đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên; có giới cận: Phía đông giáp đất ông D và ông Q, phía tây giáp đường đi, phía bắc giáp đất bà L, phía nam giáp đường đi.

(Có sơ đồ đất kèm theo).

Ông T, bà C có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai đất theo quy định.

2. Vợ chồng ông T, bà C có trách nhiệm trả cho ông D số tiền: 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông D phải chịu: 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*). Số tiền này được khấu trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) mà ông D đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tiền tạm ứng số 0002013 ngày 28/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Hòa. Như vậy, ông D đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm;

+ Vợ chồng ông T, bà C phải chịu: 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*).

5. Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí định giá, thẩm định: 6.000.000đ (*Sáu triệu nghìn đồng*).

Ông D phải chịu: 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*); vợ chồng ông T, bà C phải chịu: 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*). Ông D đã nộp tạm ứng: 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) nên vợ chồng ông T, bà C phải trả lại cho ông D: 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*).

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 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 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.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện Tây Hòa;
- Thi hành án dân sự huyện Tây Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

Lê Thanh Huệ

