

Bản án số: 48/2022/DS-ST.

Ngày: 01-7-2022.

V/v: “*Kiến 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 EA H'LEO.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

1, Ông Vũ Xuân Thụ.

2, Ông Hoàng Tuyển.

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 01/7/2022 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 111/2021/TLST-DS ngày 18/3/2021 về việc “*Kiến tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2022/QĐST-DS ngày 25/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2022/QĐST-DS ngày 13/6/2022, giữa:

Nguyên đơn: Ông Bùi Đình T, sinh năm 1954 và bà Lưu Thị D, sinh năm 1958. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn a, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1951 và bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1951. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T, sinh năm 1992, theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2022. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn a, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê V, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1953. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Địa chỉ: Thôn a, xã E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/02/2006 vợ chồng ông T, bà D nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Tr, bà Đ 01 lô đất diện tích ngang 5m, dài 30m = 150 m² với giá là 65.000.000 đồng, đất tọa lạc tại thôn 4a, xã Ea Hiao, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Lê V; phía Tây giáp đất của Lê Văn Tr; phía Nam giáp đường liên xã; phía Bắc giáp đất ông T, ông T. Sau khi thỏa thuận thì hai bên có làm giấy viết tay, vợ chồng ông T đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Tr và nhận đất sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, vợ chồng ông Tr chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông T và mỗi bên chịu 50% phí.

Vợ chồng ông T nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Tr làm thủ tục sang tên nhưng cho đến nay vợ chồng ông Tr vẫn chưa làm cho vợ chồng ông T. Nguyên nhân không làm được thủ tục sang tên là do trong diện tích đất mà vợ chồng ông Tr chuyển nhượng cho vợ chồng ông T có một phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông Lê V.

Nay vợ chồng ông T đề nghị Tòa án công nhận HĐ sang nhượng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr ký kết ngày 16/02/2006 và yêu cầu vợ chồng ông Tr hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông T. Chi phí làm thủ tục sang tên vợ chồng ông T chấp nhận chịu 50%.

Ngoài ra, vợ chồng ông T không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông Tr thừa nhận vào ngày 16/02/2006 vợ chồng ông Tr chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 01 lô đất có diện tích 150 m² (ngang 5m, dài 30m), đất tọa lạc tại thôn 4a, xã Ea Hiao với số tiền 65.000.000 đồng, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Lê V; phía Tây giáp đất của Lê Văn Tr; phía Nam giáp đường liên xã; phía Bắc giáp đất ông T, ông T. Sau khi thỏa thuận thì hai bên có làm giấy sang nhượng đất lô gia cư và vợ chồng ông Tr có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T. Vợ chồng ông Tr đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông T, việc vợ chồng ông Tr chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T là do trong diện tích đất mà vợ chồng ông Tr chuyển nhượng cho vợ chồng ông T có một phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận của ông Lê V. Nay vợ chồng ông Tr đồng ý phối hợp với vợ chồng ông T và ông V để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, về chi phí sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Tr chấp nhận chịu ½ (50%).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Gia đình ông V có lô đất giáp ranh với lô đất của ông Tr, ông V được UBND huyện Ea H'Leo cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B 908257 cấp ngày 18/8/1993 tại thửa số 154, tờ bản đồ số 04 có diện tích 880 m². Ngày 16/02/2006, vợ chồng ông T nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Tr, mảnh đất mà vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng nằm liền kề với mảnh đất của ông V.

Từ khi vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Tr, ranh giới giữa vợ chồng ông T và ông V không có tranh chấp gì, hai bên sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Việc UBND huyện Ea H'leo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 908257 cấp ngày 18/8/1993 tại thửa số 154, tờ bản đồ số 04 có diện tích 880 m² cho ông Lê V có chồng lần lên đất mà vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tr hay không đó là do lỗi của các Cơ quan nhà nước cấp.

Nếu có sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, ông V cam kết sẽ hợp tác và tạo điều kiện thuận lợi để các bên hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T theo quy định của pháp luật. Việc ông T và ông Tr khởi kiện như thế nào không liên quan gì đến ông V.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa thể hiện việc ông T, bà D khởi kiện là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 697; Điều 699 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị HĐXX, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Xét giao dịch giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vợ chồng Tr không chịu làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, nên vợ chồng ông T khởi kiện và Tòa án thụ lý giải quyết là phù hợp khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr thừa nhận vào ngày 16/02/2006 vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tr 01 lô đất diện tích 150 m² (ngang 05m, dài 30m) với số tiền 65.000.000 đồng, đất tọa lạc tại thôn 4a, xã Ea Hiao, đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Lê V; phía Tây giáp đất của Lê Văn Tr; phía Nam giáp đường liên xã; phía Bắc giáp đất ông T, ông T. Vợ chồng ông T đã trả đủ tiền và nhận đất xây nhà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, việc các bên không thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trong diện tích đất mà vợ chồng ông Tr chuyển nhượng cho vợ chồng ông T có một phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông Lê V.

Vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và sẽ cùng nhau phối hợp làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T

Đối với chi phí làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng T và vợ chồng ông Tr chấp nhận mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ (50%).

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng, diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng của ông Tr, ông T sử dụng sai vị trí so với giấy chuyển nhượng đất viết tay, nhưng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, tại biên bản thẩm định và kết quả đo đạc thì tứ cận trùng khớp với giấy sang nhượng đất viết tay.

Như vậy, căn cứ phần II, mục 2, tiểu mục 2.2, điểm b, đoạn b.3 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về việc công nhận hợp đồng nếu *“Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc...không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc... trên đất đó”*. Tuy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr vi phạm về hình thức, nhưng vợ chồng ông T đã xây dựng các công trình (nhà ở) kiên cố và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp, vợ chồng ông Tr cũng không có ý kiến gì. Mặt khác, việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr (ký kết ngày 16/02/2006) là hoàn toàn tự nguyện (theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự thì các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó), nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Vợ chồng ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (đã giao 65.000.000 đồng cho vợ chồng ông Tr), vợ chồng ông Tr đã giao đủ đất, nhưng vợ chồng ông Tr không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Việc vợ chồng ông Tr không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng, nên vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr ký kết ngày 16/02/2006 và yêu cầu vợ chồng ông Tr phối hợp làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

Về chi phí làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ (50%).

Căn cứ vào kết quả đo đạc, xem xét thẩm định đất thực tế và qua xác minh, kiểm tra trên bản đồ tổng thể tại bộ phận địa chính – xây dựng xã Ea Hiao thì diện tích 147,4 m² (theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn nông Lâm nghiệp Đắk Lắk) mà vợ chồng ông T, bà D nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Tr, bà Đèo có 47,6 m² nằm trong thửa 154, tờ bản đồ 04 cấp cho ông Lê Việt, diện tích còn lại 99,8 m² nằm trong thửa 155, tờ bản đồ 04 cấp cho ông Lê Văn Tr.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê V đã chồng lấn lên diện tích đất của ông Tr, bà Đ, trong đó có 47,6 m² ông Tr, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông T, bà D, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V không đúng diện tích, có sự chênh lệch giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 5 Điều 98; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai, cần kiến nghị UBND huyện Ea H'Leo thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 908257 cấp ngày 18/8/1993 cho ông Lê V để chỉnh lý lại diện tích mà ông Lê V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 154, tờ bản đồ số 04 cho phù hợp với diện tích, tứ cận thực tế mà ông Lê V đang quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông Tr phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nhưng vợ chồng ông Tr là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTUQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Về chi phí tố tụng: Việc vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr chưa đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đây là lỗi khách quan, nên vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr mỗi người chịu ½ (50%) tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 697; Điều 699 và Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 98; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đình T và bà Lưu Thị D.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Bùi Đình T, bà Lưu Thị D và ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị Đ ký ngày 16/02/2006 mà các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Ông Lê Văn Tr, bà Bùi Thị Đ cùng với ông Bùi Đình T, bà Lưu Thị D đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng. Nếu phía ông Tr, bà Đ gây khó khăn thì ông T, bà D được chủ động đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất. Việc kê khai làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn quyết định.

Về chi phí kê khai làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất: Vợ chồng ông T, bà D và vợ chồng ông Tr, bà Đ mỗi người chịu ½ (50%) theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị UBND huyện Ea H'Leo thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 908257 cấp ngày 18/8/1993 cho ông Lê V để chỉnh lý lại diện tích mà ông Lê V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 154, tờ bản đồ số 04 cho phù hợp với diện tích, tứ cận thực tế mà ông Lê V đang quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai.

Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vợ chồng ông Tr phải chịu 3.900.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá.

Vợ chồng ông T phải chịu 3.900.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 7.800.000 đồng. Trả lại cho vợ chồng ông T 3.900.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp sau khi thu được từ vợ chồng ông Tr.

Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 19 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn toàn bộ tiền án phí DSST cho vợ chồng ông Tr, bà Đ.

Ông T, bà D được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Về quyền kháng cáo: Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp 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 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.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

Đã ký

Nguyễn Huy Vũ