

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 10/2021/DS-ST

Ngày: 27/4/2021

*“V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Long Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hồ Đắc Thắng

2. Ông Trịnh Duy Phước

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A: Ông Lê Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2019 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2021/QĐXXST-DS ngày 08/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê H, sinh năm 1966 và bà Phan B, sinh năm: 1970; địa chỉ: Tổ 3, phường P, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 3, phường P, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Q, sinh năm: 1967 và bà Hồ Thị M, sinh năm: 1970; địa chỉ: Tổ 3, phường An Tân, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Lê H và bà Phan B trình bày: Vào năm 2005, chúng tôi có mua một thửa đất nông nghiệp với diện tích 1.785m² trị giá 1.400.000đ ở nơi có tục danh là “Gò sau”, nay thuộc Tổ 3 phường P, thị xã A, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C1367277 của bà Nguyễn Thị N. Vợ chồng tôi sử dụng, canh tác thửa đất trên từ đó đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Vì chưa có điều kiện nên gia đình tôi chưa làm thủ tục đổi tên quyền sử dụng đất ngay lúc đó. Nay bà N lại đòi đất lại, tôi không đồng ý vì vợ chồng bà N đã bán cho gia đình tôi và đã có hợp đồng bán bằng giấy viết tay từ năm 2005, vợ chồng bà N đã đồng ý ký.

Nay tôi làm đơn này đề nghị Tòa án buộc bà N phải làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất mà gia đình tôi đã mua từ năm 2005 với diện tích là 1785m² theo quy định của pháp luật.

Ngoài nội dung yêu cầu khởi kiện nêu trên nguyên đơn không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án chứng cứ là 01 “Giấy mua đất” viết tay đề ngày 06/11/2005.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N tại biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2019 và tại phiên tòa hôm nay trình bày: Tôi và chồng tôi G (đã chết) có cho vợ chồng ông H, bà B thuê 01 lô đất diện tích 1785m² ở nơi có tục danh là “Gò sau” với giá 1.400.000đ trong thời hạn 10 năm. Vị trí thửa đất nay tại Tổ 3, phường P thị xã A. Vào năm 2018 tôi có đòi lại thửa đất nói trên thì vợ chồng ông H, bà B không chịu trả cho tôi mà còn hăm dọa đánh tôi, tôi có khởi kiện lên Tòa án A để giải quyết, hai bên không thỏa thuận được tại Tòa, lý do là tôi yêu cầu vợ chồng ông H, bà B đưa tôi 40.000.000đ thì tôi làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà B, còn ông H, bà B chỉ đồng ý trả cho tôi 3.000.000đ. Sau đó ông H bà B hù dọa đánh tôi nên tôi đã rút đơn khởi kiện về.

Hiện nay tôi đã sang nhượng thửa đất nói trên cho ông Phạm Q, bà Hồ Thị M nên không thể chuyển nhượng cho ông H bà B theo yêu cầu khởi kiện của ông H bà B được. Ông H bà B muốn mua thửa đất đó thì làm việc với ông Q bà M chứ tôi không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Q và bà Hồ Thị M tại văn bản nêu ý kiến và tại phiên tòa hôm nay trình bày: Tôi có nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị N sinh năm: 1967, địa chỉ Tổ 3, phường P 01 thửa đất tại Tổ 3, phường P, thị xã A với diện tích là 1785m² thửa đất số 653 (cũ là 353a), tờ bản đồ số 26 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp sổ đỏ ngày 18/01/2019. Thửa đất trên sau đó nằm trong diện quy hoạch nên đã bị Ủy ban nhân dân thị xã A thu hồi bằng quyết định số 2499/QĐ-UBND ngày 08/10/2019, với số tiền đền bù là 168.414.750đ.

Nay ông H, bà B khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N ảnh hưởng quyền và lợi ích của vợ chồng tôi, nên vợ chồng tôi kiến nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng tôi.

Ông Q và bà M không có yêu cầu khởi kiện cụ thể và độc lập nào.

Tại phiên tòa hôm nay ông H, bà B có ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa buộc bà N thực hiện hợp đồng sang nhượng cho ông H, bà B thửa đất số 653 (cũ là 353a), tờ bản đồ số 26, tại Tổ 3, phường P, thị xã A, Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến và đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê H và bà Phan B về việc buộc bà N phải làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 653 (cũ là 353a), tờ bản đồ số 26, tại Tổ 3, phường P, thị xã A, Gia Lai, với lý do thửa đất nêu trên hiện nay đã bị UBND thị xã A ra quyết định thu hồi.

Về án phí, lệ phí tòa án: Nguyên đơn ông H và bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo loại án phí không có giá ngạch là 300.000đ, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; xem xét ý kiến trình bày và tranh luận của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông H, bà B khởi kiện bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc; địa chỉ: Tổ 3, phường P, thị xã A, tỉnh Gia Lai để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây gọi tắt là BLTTDS).

[2] Về pháp luật áp dụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử ra bản án, không bên nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án không áp dụng thời hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 184 BLTTDS.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn theo chứng cứ giao nộp là “Giấy mua đất” được xác lập vào ngày 06/11/2005, nay nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên cần căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự 2005 và Bộ Luật dân sự 2015 với các điều khoản chuyển tiếp 688 và 689 và Luật đất đai 2003, 2013 có hiệu lực đến thời điểm giao kết và hiện nay để xem xét, giải quyết.

[3] Về nội dung và đối tượng tranh chấp: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông H, bà B, bị đơn bà N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận thửa đất đang tranh chấp và yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng có diện tích 1785m² tại nơi có tục danh “Gò sau” trong “Giấy mua đất” chính là thửa đất số 353a (cũ), nay là thửa 653 tờ bản đồ số 26, tại Tổ 3, phường P, thị xã A, Gia Lai, vì vậy đây là điều không cần phải chứng minh.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2005 mà nguyên đơn cung cấp thì thấy rằng: Theo quy định tại khoản 1 điều 122 của Bộ luật dân sự quy định: “Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự”, ngoài các điều kiện “Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự”, “mục đích và nội dung giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội”, “Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện”, tại khoản 2 Điều 122 còn quy định: “Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định”. Tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 và khoản 2 Điều 689 BLDS 2005 (Luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết): đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “Phải được lập thành văn bản, có công chứng, hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật”. Đối chiếu các quy định này với “Giấy mua đất” của ông Lê H, bà Phan B xuất trình trong hồ sơ vụ án thấy rằng: bên mua, bên bán chỉ lập giấy viết tay với nhau, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 (nay được quy định tại khoản 3 Điều 167 và

khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013) và khoản 2 Điều 689 BLDS 2005 nay là Điều 502 BLDS 2015.

- Tại thời điểm ông H, bà B nộp đơn khởi kiện (ngày 30/8/2019) yêu cầu Tòa buộc bà N phải làm thủ tục sang nhượng thửa đất số 353a (cũ- nay là thửa 653) tờ bản đồ số 26 cho vợ chồng ông H, bà B, thửa đất nói trên không còn thuộc quyền sử dụng của bà N mà thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà M, vì bà N sang nhượng cho ông Q và bà M vào ngày 29/11/2018 và ông Q bà M đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2019.

- Mặt khác, vào ngày 08/10/2019 Ủy ban dân thị xã A đã ban hành quyết định thu hồi thửa đất nêu trên để thực hiện quy hoạch khu dân cư phường P tại Quyết định số: 2499/QĐ- UBND. Do quyền sử dụng thửa đất đó đã bị Nhà nước thu hồi, không ai được quyền sử dụng nên không được quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Vì vậy, việc ông Lê H và bà Phan B yêu cầu Tòa buộc bà Nguyễn Thị N thực hiện thủ tục sang nhượng cho ông H, bà B thửa đất số 653 (cũ là 353a) diện tích 1785m², tờ bản đồ số 26, tại Tổ 3, phường P, thị xã A, Gia Lai là không có căn cứ pháp lý để chấp nhận.

Ông H, bà B không yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu xử lý đối với hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí: Án phí của vụ án đối với phần yêu cầu buộc thực hiện hợp đồng là 300.000đ; Nguyên đơn ông H bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 122, 124, 127, 134, 137 khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; khoản 3 Điều 167, Điều 168, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê H, bà Phan B về việc: Buộc bà Nguyễn Thị N phải làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 653 (cũ là 353a), tờ bản đồ số 26, tại Tổ 3, phường P, thị xã A, Gia Lai cho ông H, bà B.

2. Về án phí: Buộc ông Lê H và bà Phan B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai tạm ứng án phí số 0004108 ngày 12/9/2019 của chi cục thi hành án dân sự thị xã A. Ông H, bà B đã nộp đủ án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(đã ký)

Lê Long Sơn