

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

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

Bản án: **46/2018/DS - ST.**

Ngày: 24/10/2018.

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 TÁNH LINH TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Bá Hóa.

2. Ông Nguyễn Văn Thành.

Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Văn Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân
Linh tỉnh Bình Thuận.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Linh tỉnh Bình Thuận tham gia
phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2018 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Tân
Linh tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2017/TLST-
DS, ngày 04 tháng 10 năm 2017. Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2018/QĐST – DS,
ngày 12/10/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Tạ Duy B, sinh năm 1965; bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958; trú tại:
Thôn 3 – Bắc Ruộng – Tân Linh – Bình Thuận: Có mặt.

Bị đơn:

- Ông Phạm Minh H, sinh năm 1952; trú tại: Thôn 3, xã B, huyện T, – Bình
Thuận: Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị U, sinh năm 1957: Có mặt;

- Anh Phạm Tùng L, sinh năm 1977;

- Anh Phạm Tùng L, sinh năm 1980;

- Anh Phạm Chiến T, sinh năm 1983;
- Chị Phạm Thị Bích N, sinh năm 1984.

Cùng trú tại: Thôn 3, xã B, huyện T - Bình Thuận - Ủy quyền cho ông Phạm Minh H

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Trong đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T trình bày như sau:

Vào năm 2005 vợ chồng ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T nhận sang nhượng từ vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U diện tích 3000m² đất ruộng ở khu vực Cầu Hai tại thôn 3, xã Bắc Ruộng, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận với số tiền 9.500.000đ. Tại thời điểm này, các bên có viết giấy tay thể hiện việc sang nhượng với nhau. Sau khi ông B giao đủ tiền, thì ông Phạm Minh H đã giao cho vợ chồng ông B sử dụng diện tích đất này cho đến nay. Trong thời gian sử dụng, các bên không xảy ra tranh chấp gì. Thời gian qua, ông B đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu ông Phạm Minh H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này theo quy định, nhưng đều không thể gặp trực tiếp ông H. Do đó, cho đến nay các bên vẫn chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định.

Ông B, bà T xác định: Mặc dù, trên giấy tờ các bên chỉ thỏa thuận sang nhượng diện tích 3000m², thế nhưng khi sang nhượng các bên không tiến hành đo đạc để xác định diện tích thực tế là bao nhiêu và trên thực tế thửa đất này ông B sử dụng ổn định cho đến nay; không xảy ra tranh chấp gì với ai. Căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tánh Linh ngày 03/5/2018 xác định diện tích của thửa đất là 3.060m². Ông B xác định đây là phần diện tích ông B nhận sang nhượng từ ông Phạm Minh H vào năm 2005.

Do ông Phạm Minh H đã sang nhượng cho ông B, bà T diện tích đất này và ông B đã giao đủ số tiền 9.500.000đ. Nhưng các bên vẫn chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Cho nên, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận với ông Phạm Minh H vào năm 1995 và buộc vợ chồng ông Phạm Minh H phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích là 3.000m² cho vợ chồng ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T theo quy định.

[2] Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Phạm Minh H trình bày:

Vào năm 2005 giữa ông H và ông Tạ Duy B thỏa thuận sang nhượng diện tích 3000m² đất ruộng thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887667, cấp ngày 23/3/1996 với số tiền 9.500.000đ; thời hạn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này, các bên có viết giấy tờ thể hiện việc sang nhượng với nhau. Sau khi nhận tiền đủ từ ông B thì ông H đã giao cho ông B sử dụng diện tích đất này cho đến nay.

Hiện nay, ông Tạ Duy B khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này theo quy định, thì ông H không chấp nhận. Vì ông H cho rằng, do ông Phạm Minh H sang nhượng diện tích 3000m² đất với thời hạn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay đã hết hạn, nên ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Tạ Duy B theo quy định.

Mặc dù, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất có diện tích 2.700m², thế nhưng trong giấy sang nhượng các bên thỏa thuận với diện tích 3.000m². Khi sang nhượng các bên không tiến hành đo đạc, xác định diện tích đất thực tế là bao nhiêu; do đó, căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 03/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định diện tích thửa đất này là 3.060m². Ông H xác định đây là phần diện tích đất mà ông H đã sang nhượng cho ông Tạ Duy B vào năm 2005.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị U trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông Phạm Minh H. Bà U không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m² cho vợ chồng ông B, bà T.

[4]. Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Ông Tạ Duy B cung cấp: 01 biên bản hoàn giải; 01 giấy sang nhượng đất ruộng; 02 giấy biên nhận tiền; 01 bản sao sổ hộ khẩu; 02 bản sao giấy chứng minh nhân dân.

- Ông Phạm Minh H cung cấp 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887667, ngày 23/3/1996.

- Tòa án tiến hành lấy lời khai các đương sự trong vụ án. Tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc, xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp.

[5] Những vấn đề các đương sự thống nhất và không thống nhất.

- Ông Tạ Duy B và ông Phạm Minh H thống nhất: Vào năm 2005 các bên thỏa thuận sang nhượng diện tích 3.000m² đất ruộng ở khu vực Cầu Hai tại thôn 3, xã Bắc Ruộng, huyện Tánh Linh với số tiền 9.500.000đ.

- Ông Tạ Duy B xác định diện tích 3.000m² đất ruộng nhận sang nhượng từ ông Phạm Minh H với thời hạn vĩnh viễn. Ông Phạm Minh H không đồng ý mà cho rằng sang nhượng cho ông B với thời hạn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T yêu cầu vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m². Ông H, bà U không chấp nhận.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký, Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị xem xét áp dụng:

- Khoản 2, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 157, 203 BLTTDS năm 2015.

- Các Điều 131, 133, 139, 146, 691, 692, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Bác yêu cầu của ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.060m² tại Cầu Hai, xã Bắc Ruộng, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 23/3/2005 giữa gia đình ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T phải trả lại diện tích đất 3.060m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887667 do UBND huyện Tánh Linh cấp cho hộ ông Phạm Minh H vào ngày 23/3/1996.

Buộc ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U phải trả lại 9.500.000đ cho ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T.

Về án phí:

- Buộc ông B phải nộp án phí DS/ST theo quy định của pháp luật.

Miễn toàn bộ án phí cho ông H, bà U, bà T.

Trả lại cho ông B 2.250.000đ tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, ngày 04/10/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T yêu cầu vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m² đã nhận sang nhượng vào năm 2005. Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật

tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS.

[2] Xét yêu cầu của ông của ông Tạ Duy B về việc buộc vợ chồng ông Phạm Minh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m² đất ruộng đã nhận sang nhượng vào năm 2005.

Vào năm 2005 ông Tạ Duy B và ông Phạm Minh H thỏa thuận sang nhượng diện tích 3.000m² đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887667, cấp ngày 23/3/1996 với số tiền 9.500.000đ. Mặc dù, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thể hiện thửa đất tranh chấp có diện tích 2.700m²; thế nhưng, tại giấy sang nhượng đất ruộng ngày 23/3/2005 thể hiện diện tích sang nhượng là 3.000m². Do khi sang nhượng các bên không tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích thực tế là bao nhiêu. Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 03/5/2018 xác định diện tích thửa đất ông B đang sử dụng là 3.060m². Ông Tạ Duy B, ông Phạm Minh H đều thống nhất diện tích đất này là đúng với diện tích mà ông B đã nhận sang nhượng từ ông H vào năm 2005. Do trong quá trình sử dụng ông B sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì với ai và cũng khai Hng mở rộng thêm diện tích đất nào. Cho nên, ông H và ông B thống nhất diện tích đất tranh chấp giữa các bên là 3.060m² (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai). Tuy nhiên, ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T chỉ yêu cầu vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U thực hiện thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 3.000m² đã thỏa thuận vào năm 2005.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc sang nhượng diện tích 3.000m² đất giữa ông Tạ Duy B và ông Phạm Minh H chỉ thể hiện bằng giấy viết tay sang nhượng đất ruộng với nhau. Các bên chưa tiến hành làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Ông Tạ Duy B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m² nên trong giai đoạn giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức của giao dịch dân sự số 02/2018/QĐST - DS, ngày 05/9/2018 buộc ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Thế nhưng, đến nay các bên vẫn chưa thực hiện.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Phạm Minh H và bà Hoàng thị U không chấp nhận yêu cầu của ông Tạ Duy B về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này.

Xét thấy: Việc sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m² chỉ viết giấy tay với nhau, không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 707 BLDS năm 1995. Nội dung trong “Giấy sang nhượng ruộng” không thể hiện rõ ràng, đầy đủ những nội dung được quy định tại Điều 708 BLDS năm 1995. Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Duy B và ông Phạm Minh H không đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 131 BLDS năm 1995. Hiện nay, ông H, bà U không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất ruộng này cho vợ

chồng ông B, bà T. Cho nên, yêu cầu của ông Tạ Duy B về việc buộc ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U phải tiếp tục làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m² thuộc thửa số 02, bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887667, cấp ngày 23/3/1996 là không có căn cứ để chấp nhận nên cần bác yêu cầu này của ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T là phù hợp.

[3] *Về chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc:* Ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu của ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông B, bà T phải liên đới chịu án phí DS/ST đối với vụ án dân sự không có giá ngạch.

Tuy nhiên, do bà Nguyễn Thị T sinh năm 1957 theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì bà T là người cao tuổi. Căn cứ vào quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 thì bà T thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí nên bà T không phải nộp án phí DS/ST theo quy định.

[5] *Xét về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:* Hội đồng xét xử xét thấy: Trong phần tranh luận đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T là có căn cứ chấp nhận.

Do trong giai đoạn thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa: Ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m². Ngoài yêu cầu này thì các đương sự trong vụ án không có yêu cầu gì khác. Do đó, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 23/3/2005 giữa gia đình ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T phải trả lại diện tích đất 3.060m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887667 do UBND huyện Tánh Linh cấp cho hộ ông Phạm Minh H vào ngày 23/3/1996. Buộc ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U phải trả lại 9.500.000đ cho ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 điều 35, các điều 147, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự.
- Các điều 131, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Duy B, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Phạm Minh H, bà Hoàng Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m² đã nhận sang nhượng vào năm 2005 thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 887667, cấp ngày 23/3/1996.

- Về án phí:

Miễn nộp tiền án phí DS/ST cho bà Nguyễn Thị T.

Ông Tạ Duy B phải nộp 150.000đ án phí DS/ST, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Tạ Duy B đã nộp là 2.250.000đ theo biên lai số N.0012144, ngày 04/10/2017 của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

Hoàn trả lại cho ông Tạ Duy B số tiền 2.100.000đ.

Án xử sơ thẩm công khai; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 24/10/2018 (đã giải thích).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự.....;
- VKSND huyện;
- C.C thi hành án DS huyện;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Thị Yên