

Bản án số: 13/2024/DS-ST

Ngày: 29/3/2024

“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 THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đồng Ánh Đông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Thảo.

2. Ông Hồ Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, 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: 30/2023/TLST-DS ngày 10/4/2023 “Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2024/QĐXXST-DS ngày 19/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2024/QĐST-DS ngày 11/3/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1989 và anh Đỗ Tiến L, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Thôn T 1, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T:* Luật sư Lương Ngọc P - Văn phòng Luật sư L, Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 2x Hoàng Hoa Thám, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trương H, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn T 1, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị Kim L, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn T 1, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Vào ngày 22/5/2015, vợ chồng chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Đỗ Tiến L có nhận chuyển nhượng của ông Võ Trọng N (đã

chết) và ông Trương H một căn nhà và lô đất có chiều ngang 10m, chiều dài 40m, diện tích 400m² thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 13 tại thôn T 1, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá là 65.000.000 đồng. Thửa đất này trước đây ông N nhận chuyển nhượng của ông Trương H, khi ông N bán căn nhà và đất cho vợ chồng chị T thì ông Trương H cùng đồng ý ký xác nhận vào “Giấy bán nhà” với nội dung: “Riêng nhà kể từ ngày giao nhận trở về sau con được quyền sử dụng. Riêng đất đến ngày 12/12/2017, ông Trương H sẽ đo giao đầy đủ cho vợ chồng cháu L đầy đủ”. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông Trương H luôn né tránh không thực hiện theo cam kết chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị T. Vì vậy, chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Đỗ Tiến L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương H tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết vào ngày 22/5/2015 đối với diện tích đất là 400m² thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 13 tại thôn T 1, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

* Bị đơn ông Trương H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim L (vợ ông H) mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, nhiều lần Tòa án triệu tập đến hòa giải, triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Ông Trương H và bà Hồ Thị Kim L không có ý kiến trình bày và không phản đối về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Trương H có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo diện tích đất hiện trạng chị T và anh L đang sử dụng. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị T và anh L tự nguyện chịu số tiền 4.000.000 đồng. Về án phí: Ông Trương H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000 đồng. Chị T và anh L không phải chịu án phí sơ thẩm.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Đỗ Tiến L khởi kiện đối với bị đơn ông Trương H, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn T 1, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại Thôn T 1, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Trương H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông H và bà L.

[2] Theo “Giấy bán nhà” viết tay ngày 22/5/2015, được sự đồng ý và có chữ ký xác nhận của ông Trương H, thì chị T và anh L được nhận chuyển nhượng một khoảnh đất chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều sâu ra sau là 40m, diện tích 400m², trên đất có xây dựng một căn nhà tường xây gạch, mái lợp tôn. Toàn bộ căn nhà và vật kiến trúc trên đất hiện nay chị T và anh L đang sử dụng được xây dựng từ năm 2005 và đến năm 2015 sửa chữa nâng cấp lại. Diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 13 tại Thôn T 1, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai đã được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01724 ngày 24/12/1999 chủ sử dụng đất là ông Trương H.

[3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 26/9/2023 thì hiện trạng nhà và đất vợ chồng chị T đang sử dụng nằm trong thửa đất số 576, tờ bản đồ số 13 tại thôn T 1, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 581, 582 có kích thước 7,8m + 12,2m + 12,8m + 9,2m; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Trương H (thửa đất số 576) có kích thước 8,4m + 28m + 3,6m; phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Trương H (thửa đất số 576) có kích thước 10,1m; phía Bắc giáp đường liên xã có kích thước 10,2m. Diện tích: 449,8m² (trong đó có 84,4m² đất nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông).

[4] Theo nội dung “Giấy bán nhà” thì diện tích chuyển nhượng là 400m². Tuy nhiên, hiện trạng phần đất vợ chồng chị T đang sử dụng có diện tích 449,8m², nhiều hơn diện tích đã chuyển nhượng là 49,8m², phần diện tích tăng thêm này nằm trong thửa đất số 576. Vợ chồng chị T đã xây dựng nhà ở kiên cố, vật kiến trúc và trồng cây lâu năm trên đất. Toàn bộ diện tích đất vợ chồng chị T đang sử dụng đã có hàng rào ranh giới cố định.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị T và ông N, có sự đồng ý xác nhận của ông H thì thấy rằng: Về nội dung việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, hai bên đã giao đất và nhận đủ tiền, vợ chồng chị T đã xây dựng nhà ở ổn định. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chỉ viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, trước khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có căn nhà được xây dựng từ năm 2005, đến năm 2015 khi nhận chuyển nhượng vợ chồng chị T đã sửa chữa, nâng cấp lại làm nhà ở kiên cố, trồng cây lâu năm và ông H không phản đối. Vợ chồng chị T không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và thửa đất vợ chồng chị T đang sử dụng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khu dân cư và không có tranh chấp với các hộ liền kề.

[6] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2015, buộc ông Trương H phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T và anh L. Phần đất chuyển nhượng theo như hiện

trạng xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/9/2023 thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 13 đã được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01724 ngày 24/12/1999. Cụ thể vị trí, kích thước phần đất chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 581, 582 có kích thước 7,8m + 12,2m + 12,8m + 9,2m; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Trương H (thửa đất số 576) có kích thước 8,4m + 28m + 3,6m; phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Trương H (thửa đất số 576) có kích thước 10,1m; phía Bắc giáp đường liên xã có kích thước 10,2m. Diện tích: 449,8m² (trong đó có 84,4m² đất nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông). Phần đất thừa so với nội dung đã chuyển nhượng là 49,8m² nên chị T và anh L có nghĩa vụ thanh toán lại bằng giá trị cho ông H. Theo kết quả định giá tài sản thì giá trị đất là 512.000đ/m², như vậy chị T và anh L phải thanh toán cho ông H giá trị diện tích 49,8m² x 512.000đ/m² = 25.497.600 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Chị T và anh L tự nguyện chịu số tiền 4.000.000đồng và đã nộp đủ số tiền 4.000.000 đồng.

[8] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Như vậy, ông Trương H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là: 300.000 đồng; chị T và anh L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 238, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 688, 689, 692, 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 99 và Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Đỗ Tiến L.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2015, buộc ông Trương H phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T và anh L. Phần đất chuyển nhượng theo như hiện trạng xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/9/2023 (có sơ đồ kèm theo) thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 13 đã được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01724 ngày 24/12/1999. Cụ thể vị trí, kích thước phần đất chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 581, 582 có kích thước 7,8m + 12,2m + 12,8m + 9,2m; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Trương H (thửa đất số 576) có kích thước 8,4m +

28m + 3,6m; phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Trương H (thửa đất số 576) có kích thước 10,1m; phía Bắc giáp đường liên xã có kích thước 10,2m. Diện tích: 449,8m² (trong đó có 84,4m² đất nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông). Chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Đỗ Tiến L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

- Chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Đỗ Tiến Lộc có nghĩa vụ thanh toán lại bằng giá trị cho ông Trương H đối với phần diện tích tăng thêm 49,8m² là 25.497.600 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng 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 các Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Đỗ Tiến L tự nguyện chịu số tiền 4.000.000 đồng và đã nộp đủ số tiền 4.000.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Trương H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Đỗ Tiến L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho chị T và anh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0006650 ngày 10/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

5. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (29/3/2024), các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Thời hạn trên đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đồng Ánh Đông