

Bản án số: 47/2017/DS- ST
Ngày: 11-8-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hồng Vũ
2. Bà Lê Thị Cẩm Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa:
Ông Võ Văn Thành – Kiểm sát viên

Trong ngày 11 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 208/2016/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 275/2017/QĐST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 289/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2017 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị Mai P, sinh năm 1967; Nơi cư trú: ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Phan Văn C, sinh năm 1965; Nơi cư trú: ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Đào Văn T, sinh năm 1966; Đào Minh T1, sinh năm 1989; Trương Văn N, sinh năm 1967; Cùng cư trú: : ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Đào Văn T và anh Đào Minh T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mai P theo văn bản ủy quyền ngày 03/02/2017.

Bà Mai P có mặt, ông C vắng mặt không lý do, ông Nghiệp có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị Mai P trình bày:

Vào ngày 08/7/2010 bà có nhận chuyển nhượng 180m² đất thuộc một phần thửa số 775, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá là 100.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác cho đến thời điểm hiện nay. Lúc chuyển nhượng hai bên chỉ làm hợp đồng viết tay không có công chứng hay chứng thực, nguyên nhân là do phần đất không đủ diện tích để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước. Tuy nhiên, sau này khi Nhà nước quy định lại diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà yêu cầu ông C phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông C không đồng ý. Nay bà yêu cầu ông Phan Văn C phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 179,5m² thuộc thửa số 775 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà. Khi bà mua phần đất này của ông Phan Văn C thì bà không biết phần đất này do ông Trương Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình bà quản lý, canh tác đất bà có cải tạo, xây dựng nhà kiên cố. Về hiện trạng trên đất đúng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2017. Đối với việc định giá tài sản, bà đồng ý kết quả định giá cùng ngày 02/02/2017. Về kết quả đo đạc, bà đồng ý kết quả đo đạc đã được thực hiện ngày 25/5/2017.

Bà đồng ý để cho ông Đoàn Văn Tuấn và anh Đào Minh T1 cùng sử dụng phần đất này vì ông T là chồng và anh T1 là con của bà; Bà không có nghĩa vụ gì đối với ông Phan Văn C do hai bên đã giao tiền – giao đất xong, chỉ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng.

Bị đơn ông Phan Văn C vắng mặt tại Tòa nhưng có lời trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2017 như sau:

Ông thừa nhận hợp đồng mua bán đất ngày 08/7/2010 do ông và bà Nguyễn Thị Mai P trực tiếp ký và ông đã nhận đủ tiền nhưng ông không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất vì phần đất này do ông bán cho bà Nguyễn Ngọc T2, bà Mai P chỉ ký tên dùm bà T2. Nay bà Mai P yêu cầu ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông không đồng ý.

Phần đất này có nguồn gốc là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn N nhưng ông không nhớ là năm nào, nhưng trước khi ký hợp đồng mua bán với bà Mai P. Khi mua đất của ông nghiệp thì chỉ thỏa thuận miệng chứ không có giấy tờ gì, đến năm 2014 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên nhân là do khi đó phần đất này ông N đang thế chấp tại ngân hàng nên ông và ông N không thể làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Về hiện trạng trên đất đúng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2017. Đối với việc định giá tài sản, ông đồng ý kết quả định giá cùng ngày 02/02/2017. Về kết quả đo đạc, ông đồng ý kết quả đo đạc đã được thực hiện ngày 25/5/2017.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn N có đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng có lời trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2017 như sau:

Phần đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Mai P và ông Phan Văn C trước đây có nguồn gốc là của ông đến khoảng năm 2009 ông mới chuyển nhượng lại cho ông Phan Văn C. Lúc chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận giao đất và giao tiền chứ không có làm giấy tờ gì vì lúc đó phần đất này ông đang thế chấp để vay ngân hàng nên đến năm 2013 sau khi được giải chấp thì ông mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất này cho ông Phan Văn C. Đối với hợp đồng mua bán đất ngày 08/7/2010 đã ký giữa ông C và bà Mai P ông không có ý kiến gì, mặc dù thời điểm năm 2010 phần đất này do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông đã bán cho ông C nên ông C được toàn quyền quyết định.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 02/02/2017, kết quả đo đạc đất ngày 25/5/2017 được các đương sự thống nhất như sau:

Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 179,5m² thuộc thửa đất 775A, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre. Giá đất theo định giá là 1.200.000 đồng/m² không phân biệt vị trí đất. Trên đất bà P đã xây dựng nhà cửa và hàng rào, ngoài ra không có cây trồng gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam phát biểu cho rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã cơ bản thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng như những người tham gia tố tụng nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình được Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản liên quan quy định nên về hình thức tố tụng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam xét thấy đảm bảo đủ điều kiện và hợp pháp. Riêng bị đơn vắng mặt trong tất cả các lần Tòa giải quyết nên vi phạm quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai P về việc yêu cầu ông Phan Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 179,5m² (thửa 775A), thuộc thửa 775, tờ bản đồ số 6, tọa lạc á ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị Mai P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2016 của bà Nguyễn Thị Mai P đối với ông Phan Văn C thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Xác định bà Nguyễn Thị Mai P là nguyên đơn, ông Phan Văn C là bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đào Văn T, anh Đào Minh T1 và ông Trương Văn N. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam thụ lý đúng thẩm quyền

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo mở phiên họp công khai chứng cứ cũng như thông báo hòa giải cho ông Phan Văn C đến Tòa để tiến hành hòa giải nhưng ông C vắng mặt không lý do nên không thể tiến hành hòa giải được. Ngoài ra, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, nhưng ông C vẫn vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do. Do đó, căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông C. Riêng ông Trương Văn N có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông N là phù hợp

[2] Về nội dung tranh chấp:

Bà Nguyễn Thị Mai P yêu cầu ông Phan Văn C phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 179,5m² thuộc thửa số 775 tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án tuy ông Phan Văn C không đến Tòa theo giấy triệu tập để tiến hành hòa giải, công khai và tiếp cận chứng cứ nhưng theo biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2017 của ông C và lời trình bày của bà Mai P thì các bên đều thừa nhận đã ký vào hợp đồng mua bán đất ngày 08/7/2010 nên xác định đây là sự việc có thật theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Xét về hợp đồng mua bán đất thấy rằng vào thời điểm ngày 08/7/2010, bà Mai P nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 180m² thuộc một phần thửa 174 do ông Trương Văn N đứng tên quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn C. Bà Mai P nhận đất canh tác cho đến nay tuy nhiên các bên tham gia chưa hoàn thiện về hình thức hợp đồng, chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Hội đồng xét xử xét thấy, khi thực hiện giao kết hợp đồng các bên tham gia có làm giấy viết tay thể hiện là “Hợp đồng mua bán đất” ngày 08/7/2010, chưa được công chứng hoặc chứng thực và chưa đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003 (Luật đất đai có hiệu lực tại thời điểm thực hiện giao dịch); “Tờ bán đất” thể hiện người đứng tên “bán đất” là ông Phan Văn C, người trực tiếp “mua đất” là bà Nguyễn Thị Mai P và “người chứng kiến” là ông Trần Hoàng D (trưởng ấp). Nhưng phần đất tại thời điểm đó cấp cho ông Trương Văn N, nhưng ông N không có tham gia giao dịch cũng không có ủy quyền cho ông C tham gia giao dịch theo quy

định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003. Tuy nhiên, ông N cho rằng phần đất này ông đã bán cho ông Phan Văn C trước năm 2010 và ông Phan Văn C đã quản lý sử dụng phần đất này nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật do thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp ở ngân hàng nên không thể làm thủ tục sang tên nên ông không có ý kiến gì đối với việc ông C và bà Mai P ký hợp "đồng mua bán đất", còn ông C không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông cho rằng phần đất này ông đã bán cho bà Nguyễn Ngọc T2 (là mẹ ruột của bà Mai P và hiện nay bà T2 đã chết) chứ không có bán cho bà Mai P. Trên thực tế, ngoài lời trình bày của mình thì ông Phan Văn C không có bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh về giao dịch chuyển quyền sử dụng đất với bà T2.

Xét quá trình quản lý, canh tác đất trước thời điểm bà Mai P nhận chuyển nhượng đất thì ông Cuộc Em, ông Nghiệp và bà Mai P đều xác nhận là do ông Phan Văn C quản lý, sử dụng và đến năm 2014 thì ông Phan Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét quá trình quản lý, canh tác đất từ thời điểm giao kết "Hợp đồng mua bán đất" ngày 08/7/2010 đến nay, phần đất đang tranh chấp đều do bà Mai P quản lý sử dụng và xây nhà kiên cố. Quá trình bà Mai P quản lý, sử dụng đất thì phía ông C và ông N không có phản đối và cũng không có ý kiến gì.

Từ những căn cứ trên cho thấy, mặc dù đất đang tranh chấp tại thời điểm ký "hợp đồng mua bán đất" được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn N, nhưng ông N không còn quyền lợi đối với phần đất này vì ông N cho rằng đất này ông đã bán cho ông C; Quá trình quản lý canh tác đất cũng do ông C thực hiện; Sau khi đất được giao cho bà Mai P và quản lý, sử dụng và cất nhà kiên cố liên tục một thời gian dài nhưng không có ai tranh chấp, khiếu nại. Do đó, căn cứ quy định tại điểm b2, b3, mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc: "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình" Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc cho tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Mai P, theo đó buộc ông Phan Văn C tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng cho bà Mai P phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 179,5m² thuộc một phần thửa 775, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Bà Mai P đồng ý cho ông T và anh T1 tiếp tục được ở trên phần đất này nên Tòa ghi nhận

Ngoài ra các đương sự trong vụ án không yêu cầu gì thêm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chịu lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai P về việc buộc ông Phan Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Cụ thể tuyên:

Buộc ông Phan Văn C có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Mai P đối với phần đất có diện tích diện tích theo đo đạc thực tế là 179,5m² (thửa 775A) thuộc một phần thửa 775, tờ bản đồ số 6, tọa ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Phần đất được thể hiện trong hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam – Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bến tre thực hiện đo vẽ kèm theo).

Các bên có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

*** Về án phí và chi phí tố tụng**

Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Phan Văn C phải có nghĩa vụ nộp là 200.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mai P số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003390 ngày 01/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại sản là 1.567.000 (Một triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng ông Phan Văn C phải chịu nhưng bà Nguyễn Thị Mai P đã

thanh toán xong nên ông Phan Văn C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mai P số tiền này.

“ Trường hợp bản án, 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, có 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, 7a, 7b 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”.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đối với người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án nơi thường trú.

Nơi nhận:

- TAND Bến Tre (1b);
- VKSND huyện Mô Cày Nam (2b);
- Chi cục THADS huyện Mô Cày Nam (1b);
- Những người tham gia tố tụng (5b);
- Lưu HS, VP, THA (4b).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Diễm

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

