

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 145/2024/DS-ST
Ngày: 04/9/2024
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 HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Inh

Bà Trần Thị Sang

- Thư ký phiên tòa: Bà Châu Thị Phụng Liên- Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Trường, Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số: 711/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 263/2024/QĐXX-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Trần Đức N, sinh năm 1976

2/ Bà Từ Thanh L, sinh năm 1978

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Từ Thanh L là ông Trần Đức N, sinh năm 1976 (ông N có mặt)

Cùng địa chỉ: khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh

Bị đơn:

1/ Ông Dương Văn H, sinh năm 1951 (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện của ông Trần Đức N và bà Từ Thanh L, cũng như lời khai của ông N cùng đại diện cho bà Từ Thanh L trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay như sau:

Ngày 05/8/2010, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 184, diện tích 2.641m², tờ bản đồ số 31, loại đất: LUC, tọa lạc: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh của ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị T với giá 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Vợ chồng ông đã giao đủ tiền và ông H, bà T đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông cho ông H, bà T thuê lại thửa đất trên. Năm 2022, vợ chồng ông làm hồ sơ chuyển mục đích quyền sử dụng đất thửa đất số 184 thì ông H đứng ra tranh chấp diện tích thực đo 240m², ông H cho rằng phần đất này ông H không có chuyển nhượng cho vợ chồng ông nên Văn phòng Đ Chi nhánh huyện C trả hồ sơ lại cho vợ chồng ông do chưa thống nhất ranh đất. Trong khi, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trọn thửa đất số 184, diện tích: 2.641m², cũng đã giao đủ tiền. Nay ông H, bà T cho rằng còn diện tích 240m² thuộc thửa đất số 184 không có chuyển nhượng. Vợ chồng ông không đồng ý.

Vì vậy, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao tiếp cho vợ chồng ông diện 240m² thuộc một phần thửa đất số 184, diện tích 2641m², tờ bản đồ số 31, loại đất: LUC, tọa lạc: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*** Theo lời khai của bị đơn ông Dương Văn H như sau:**

Năm 2010, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Trần Đức N1 và bà Từ Thanh L có diện tích đất chiều ngang 30m, chiều dài 80m thuộc đất 184, giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, còn phần đất sau kênh thì vợ chồng ông không có chuyển nhượng. Phần diện tích chuyển nhượng cho ông N1 thì có cắm trụ đá bên phần giáp với đất người khác đúng như phần đất mà Tòa án đã đo. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì giao cho ông Trần Đức N1 làm nên vợ chồng ông không biết ông N1 làm hết phần đất của vợ chồng ông.

Nay, theo yêu cầu của ông Trần Đức N và bà Từ Thanh L thì vợ chồng ông không đồng ý.

- Bà Nguyễn Thị T thống nhất ý kiến của ông Dương Văn H, không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông N, bà L, ngoài ra bà không có ý kiến nào khác.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh trình bày ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng:

- Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như tranh tụng tại phiên tòa hôm nay thấy rằng ông H, bà T có chuyển nhượng cho ông N, bà T thửa đất 184 nêu trên là sự thật. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay ông H, bà T không chứng minh được có chuyển nhượng diện tích ngang 30m x dài 80m như ông bà trình bày. Phía ông N, bà L có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chứng minh việc nhận chuyển nhượng hết thửa 184. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L, buộc ông H và bà T phải tiếp tục giao diện tích còn lại là 240m² hiện đang tranh chấp cho ông N và bà L. Về án phí, chi phí thẩm định định giá đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn ông Trần Đức N và bà Từ Thanh L yêu cầu ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao diện tích 240m² thửa 184, tờ bản đồ số 31, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của

mình. Các bên không thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án, nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.641m^2 thửa 184, tờ bản đồ số 31, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh được thực hiện giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đức N, bà Từ Thanh L với giá là 280.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng là ông N và bà L đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hợp pháp theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên ông H, bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông N, bà L ngang $30\text{m} \times \text{dài } 80\text{m} = 2.400\text{m}^2$, như vậy phần diện tích còn thừa lại thì ông bà không có chuyển nhượng cho ông N, bà L. Hội đồng xét xử xét thấy việc nại ra như vậy của ông H, bà T không có căn cứ. Bởi các lý do như sau: Thứ nhất, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ghi diện tích cụ thể là 2.641m^2 nghĩa là chuyển nhượng trọn thửa đất. Thứ hai, ông H, bà T cho rằng chuyển nhượng chiều dài của đất là 80m, nhưng khi Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ thì ông H chỉ phần đất chuyển nhượng cho ông N, bà L một bên có chiều dài hết đất là 82,04m, còn một bên có chiều dài là 79,44m là không phù hợp với lời trình bày của ông H, bà T. Thứ ba, ông H, bà T cho rằng không chuyển nhượng hết diện tích thửa đất nhưng khi chuyển nhượng đất cho ông N, bà L xong thì đất giữa hai bên trong cùng một thửa của thửa 184 (nghĩa là phần đất đã chuyển nhượng và phần đất không chuyển nhượng) không có trụ đá hay bất cứ thứ gì làm ranh đất giữ hai bên. Thứ tư, ông H, bà T cho rằng không bán hết thửa đất nhưng từ ngày chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 05/8/2010) đến nay đã hơn 14 năm cũng không có ý kiến gì đối với phần đất còn lại không có trên sơ đồ tại thửa đất còn lại đã được tách ra trước khi chuyển nhượng cho ông N, bà L. Thứ năm, đây là loại đất trồng lúa, nếu như lời trình bày của ông H, bà T không chuyển nhượng phần đất giáp con kênh thì ông N, bà L không thể nào canh tác được, vì không lấy nước vào canh tác được. Thứ sáu, trong quá trình giải quyết vụ

án, cũng như tại phiên tòa hôm nay ông H, bà T không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông N, bà L, nhưng phía ông N, bà L cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên chứng minh ông H, bà T chuyển nhượng toàn thửa đất số 184 nêu trên. Thứ tám, những người làm chứng do ông T yêu cầu Tòa triệu tập để làm rõ việc chuyển nhượng đất của ông thì những người làm chứng này cùng khai là không có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của hai bên, nhưng họ cho rằng nếu họ là người nhận chuyển nhượng đất này thì phải nhận chuyển nhượng trọn thửa mới canh tác được. Thứ chín, tại phiên tòa hôm nay ông H, bà T, ông N cùng thừa nhận là ông N chính là người trả tiền cho ông Trần Văn Q việc sử dụng con kênh lấy nước để canh tác với diện tích đất mà ông N phải trả là 03 công đất, vì ông H cho rằng đất của ông N, nên ông N là người trả tiền này.

Từ những chứng cứ và phân tích trên thấy rằng ông N, bà L khởi kiện ông H, bà Thà L1 có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành: Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp quy định pháp luật và nhận định trên của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn N2 và bà Từ Thanh L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị Thà L1 người cao tuổi, thuộc diện được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, bà T.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị T phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 118. 119 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 99, 166 Luật đất đai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức N và bà Từ Thanh L.

Buộc ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục giao cho ông Trần Đức N và bà Từ Thanh L diện tích 240m² thuộc một phần thửa đất số 184, tờ bản đồ số 31, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh, có sơ đồ tứ cận diện tích đất được kèm theo là phần C của sơ đồ khu đất.

- Bắc giáp phần còn lại của thửa 184 có độ dài 31,38m;
- Nam giáp phần D thuộc kênh có độ dài 31m;
- Đông giáp thửa 258 có độ dài 15,88m;
- Tây là một điểm giáp với thửa 178.

2/ Về lệ phí thẩm định, định giá, phí cung cấp thông tin:

Ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.682.942 đồng (ba triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng) lệ phí thẩm định, định giá, phí cung cấp thông tin.

Ông Trần Đức N, bà Từ Thanh L không phải chịu chi phí thẩm định, định giá, phí cung cấp thông tin. Trả lại cho ông Trần Đức N, bà Từ Thanh L số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) mà ông Trần Đức N, bà Từ Thanh L đã nộp. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh thu 3.682.942 đồng (ba triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng) lệ phí thẩm định, định giá từ **ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị T** trả cho ông Trần Đức N. Ông Trần Đức N liên hệ Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh để nhận lại số tiền chênh lệch là 3.317.058 đồng ba triệu ba trăm mười bảy nghìn không trăm năm mươi tám đồng).

6/ Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Đức N 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004015

ngày 15/5/2024 và trả cho bà Từ Thanh L 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004016 ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Nguyễn Phú Hiệp

TM. HỘI

