TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỦ THỪA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2020/DS-ST
Ngày: 03/3/2020
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Phong.

2. Bà Lê Thị Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư Ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thoa – Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công Ki vụ án dân sự thụ lý số: 441/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn H, sinh năm: 1950; Địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trương Văn Q, sinh năm: 1951; Địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hồ Thị Bích L, sinh năm: 1955; Địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt)

3.2. Ông Trương Văn V, sinh ngăm: 1970; Địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

3.3. Ông Trương Văn T, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

3.4. Anh Bùi Minh K, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt)

3.5. Bà Trương Thị L1, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện T, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

3.6. Ông Trương Văn B, sinh năm: 1949; Địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện T, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho ông T, ông B, bà L1 là ông Trương Văn Q – Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2019. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/10/2018 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/11/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Văn H trình bày: Do trước đây nhà ông H nằm thửa đất mé trong bị bao bọc và không có đường nước để ra vô nên ngày 03/3/1996 âm lịch, ông có thỏa thuận với cụ Trương Văn T1 (đã mất) là cha của ông Trương Văn Q mua một đường nước có chiều ngang 5m, chiều dài là 140m với giá 05 chỉ vàng 24K, hai bên có làm giấy tay có con của ông T1 là ông Trương Văn Q và ông Trương Văn T ký tên. Đồng thời có ông Phạm Minh Đức và ông Phạm Ngọc Dũng ký xác nhận làm chứng. Khi mua thì mé ngoài sông thuộc khu F và khu G là bến đậu xuồng. Từ bến đậu xuồng trở vào là đất liền. Khi mua thì thỏa thuận mua từ mí sông đổ vào bao gồm luôn cả bến đậu xuồng. Ông H đã thanh toán đủ 5 chỉ vàng 24 Kr cho ông T1. Khi mua thì ông T1 có chỉ vị trí đất rõ ràng nhưng không nói rõ thửa đất. Năm 2016, ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì mới biết phần đất ông H mua thuộc 02 thửa đất 572 và 543. Sau khi ông T1 giao đất thì ông H tiến hành đào đường nước từ giáp bến đậu xuồng chạy giáp phía sau thửa đất 708 của ông Bùi Minh C cặp với nền nhà ông. Phần đường nước này ông sử dụng ổn định đến năm 2016 thì ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông Q tranh chấp nên ông H mới được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ một phần diện tích là thửa 953. Ngày 01/8/2016 ông H tặng cho con là Bùi Minh K thửa đất 953 và hiện nay ông K đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Hiện trạng thửa đất 953 trước khi mua là đất ruộng sau đó ông H tiến hành đào đường nước từ ngoài vào trong, 1 phần đào làm ao vũng và 1 phần đắp làm đường đi. Trước đây, ông H khởi kiện yêu cầu ông Q phải trả lại phần đường nước mà gia đình ông Q đã bán theo tờ sang nhượng ruộng đất ngày 03/3/1996 (AL) nhưng thực tế đường nước này vẫn do ông đang quản lý và sử dụng. Nay ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận một phần tờ sang nhượng ruộng đất ngày 03/3/1996 (AL) đối với phần đất thuộc khu D và E theo mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện T duyệt vào ngày 09/8/2019. Đồng thời, yêu cầu ông Q, bà L phải làm thủ tục sang tên cho ông phần đất trên. Trường hợp ông Q bà L không làm thủ tục sang tên thì ông H được quyền L hệ cơ Q có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Trường hợp hủy một phần giấy sang nhượng đất thì ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả và không yêu cầu bồi thường trong vụ án này. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn Trương Văn Q trình bày: Nguồn gốc thửa đất 572, 953 (một phần thửa 543) là của cha ông là Trương Văn T1. Năm 1975 thì ông T1 cho ông và bà L thửa đất 572 để cất nhà ở. Sau khi cho đất thì ông tiến hành cất nhà và sử dụng ổn định cho tới nay. Năm 1996, do nhà ông H nằm mé trong không có đường nước thì

cha ông Q là cụ Trương Văn T1 có bán cho ông H phần đất là đất liền có chiều ngang 5m, chiều dài 140m với giá 5 chỉ vàng tính từ mí cầu đổ vào phần đất hiện giờ ông K đang sử dụng thuộc thửa đất 953. Sau khi mua xong thì ông H mới tiến hành đào phần đất này để làm đường nước phục vụ sinh hoạt từ mí cầu đổ vô. Khi bán cho ông H thì hiện trạng là đất ruộng không có đường nước. Phần từ mí cầu đổ ra bến xuồng cũng là đất liền. Khi ông H đào đường nước thì ông Q cũng tự tiến hành đào đường nước từ mí cầu đổ ra Bến đậu xuồng. Lúc đó, ông H và ông V cùng phụ ông đào đường nước. Đường nước này ông Q đào để cho ông H sử dụng tháo nước và chạy xuồng, ghe ra vô chứ ông và ông V không sử dụng vì đã có bến nước ở ngoài để ông sử dụng. Ông Q xác định ông và ông T1 chỉ đồng ý bán phần đất từ mí cầu đổ vào còn phần đất từ mí cầu đổ ra là của ông Q. Khi lập tờ sang nhượng ruộng đất ngày 03/3/1996 (AL) thì do ông H viết và ông Q cùng ông T là con ông T1 đồng ý ký tên bán đất. Đối với yêu cầu của ông Bùi Văn H thì ông Q không đồng ý vì ông và cha ông chỉ bán phần đất cho ông H từ mí cầu đổ về phần nền nhà của ông H. Ông xác định đường nước này là của chung ông Trương Văn Q và ông Trương Văn V (mỗi người phân nửa đường nước này) nhưng ông Q và ông V thống nhất để đường nước này là đường nước công cộng Nhà nước quản lý, không ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đường nước này. Trường hợp Tòa án hủy tờ sang nhượng ruộng đất thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả cũng không yêu cầu bồi thường trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn V trình bày: Ông cho rằng đường nước thuộc khu D và khu E là đường nước chung của ông và ông Q ông H. Đường nước này do ông và ông Q đào cho ông H sử dụng tháo nước và chạy đậu xuồng ghe. Bản thân ông đó giờ không sử dụng đường nước này vì ông đã có bến xuồng phía ngoài để sử dụng. Ông có ý kiến giữ nguyên hiện trạng để sử dụng chung. Ông không tranh chấp và không khởi kiện cũng không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ L Q ông Trương Văn T, bà Trương Thị L1, ông Trương Văn B do ông Trương Văn Q đại diện trình bày tại phiên tòa và tại các bản tự Ki: Ông, bà là con của ông Trương Văn T1 và bà Nguyễn Thị C. Phần đất ông H tranh chấp với ông Q trước đây là của Trương Văn T1. Năm 1976, cha ông bà đã cho ông Trương Văn Q để cất nhà ở. Nay các ông bà thống nhất với lời trình bày của ông Q đồng thời không tranh chấp gì với ông Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bích L trình bày: Bà là vợ của ông Trương Văn Q. Bà thống nhất lời trình bày của ông Trương Văn Q.

Vụ án được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, cả nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Long An phát biểu: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng Q hệ tranh chấp và đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết

vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Bùi Văn H khởi kiện yêu cầu ông Trương Văn Q về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự chịu sự điều chỉnh của Bộ luật dân sự 2015 nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ thì tranh chấp trên thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa.

[2] Về nội dung và yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 03/3/1996 (âm lịch) gia đình cụ Trương Văn T1 có bán cho ông Bùi Văn H đường nước với diện tích đất chiều ngang là 05 thước (mét) chiều dài từ mí sông chạy thẳng đến nền nhà và cặp nền nhà ông H là 140m. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng nhưng sau đó không thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện tờ sang nhượng ông H đã thanh toán đủ 05 chỉ vàng 24kr cho ông T1 và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ một phần diện tích là thửa 953. Phần diện tích đất còn lại ông H chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do ông Q tranh chấp.

Tại phiên tòa, ông yêu cầu công nhận một phần giấy tờ sang nhượng ruộng đất ngày 03/3/1996 đối với phần đất thuộc khu D và E theo mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện T duyệt vào ngày 09/8/2019. Đồng thời, yêu cầu ông Q, bà L phải làm thủ tục sang tên cho ông phần đất trên. Trường hợp ông Q bà L không làm thủ tục sang tên thì ông H được quyền L hệ cơ Q có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Bị đơn ông Trương Văn Q thừa nhận trước đây khi ông T1 còn sống thì gia đình ông có bán cho ông H phần đất như tờ sang nhượng ngày 03/3/1996 (AL) thể hiện. Tuy nhiên, vị trí đất là từ mí cầu đổ vào cặp nền nhà ông H. Hiện nay là thửa 953 và ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ông cho rằng gia đình ông đã thực hiện đúng tờ sang nhượng ruộng đất và đã nhận đủ 05 chỉ vàng của ông H nên không đồng ý làm thủ tục sang tên phần đất thuộc khu D và E theo mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện T duyệt vào ngày 09/8/2019.

Xét tờ sang nhượng ruộng đất ngày 03/3/1996 không thể hiện phần đất hai bên chuyển nhượng thuộc thửa đất nào nhưng có ghi rõ vị trí đất cũng như chiều ngang

và chiều dài phần đất. Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp để kiểm tra phần đất thực tế các bên mua bán theo nội dung tờ sang nhượng. Tại tờ sang nhượng có thể hiện chiều dài của phần đất là 140m tính chạy thẳng đến nền nhà và quoành (cặp) lên nền nhà ông H. Tiến hành đo chiều dài từ mí cầu đổ vào phần đất thuộc thửa 953 và quoành lên cặp nền nhà ông H do ông Q xác định có chiều dài tổng cộng là 119.3m. Chiều dài phần đất từ mí sông Vàm Cỏ đổ vào phần đất thuộc thửa 953 và quoành lên cặp nền nhà ông H do ông H xác định có chiều dài tổng cộng là 144.5m. Ông Q cho rằng bán từ mí cầu đổ vào là 140m, ông H cho rằng mua từ mí sông đổ vào là 140m. Sau khi kiểm tra thực tế chiều dài phần đất chuyển nhượng thì lời trình bày của ông H là phù hợp hơn. Tờ sang nhượng cũng thể hiện rõ gia đình ông T1 bán từ mí sông chạy thẳng đến nền nhà chứ không thể hiện bán từ mí cầu. Ông Q cho rằng theo tờ sang nhượng thì gia đình ông chỉ bán từ mí cầu đổ vào nhưng ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, ông Q thừa nhận ông có ký tên vào tờ sang nhượng ruộng đất đồng thời không cung cấp được tài liệu chứng minh cho lời trình bày của mình nên HĐXX căn cứ vào nội dung tờ sang nhượng để làm cơ sở giải quyết.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2019 thì phần đất các bên tranh chấp hiện trạng là đường nước do ông Bùi Văn H đang sử dụng ổn định từ năm 1996. Tại phiên tòa, ông Q và ông V đều thừa nhận đường nước do các ông và ông H đào cho ông H sử dụng tháo nước chạy đậu xuồng ghe chứ hai ông không sử dụng.

Xét thấy thửa đất 572 là loại đất ONT, có nguồn gốc của cụ Trương Văn T1 cho ông Q để cất nhà ở, các con ông T1 thống nhất không tranh chấp nhưng quá trình sử dụng ông Q và bà L không đăng ký kê Ki để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, các bên chuyển nhượng không lập hợp đồng công chứng theo quy định thì việc chuyển nhượng là vô hiệu. Tuy nhiên, phần đất này trước đó là đất liền ông H chuyển nhượng để làm đường nước, sau khi chuyển nhượng ông H đã đào đường nước và sử dụng tháo nước chạy đậu ghe xuồng ổn định, gia đình ông Q đã nhận đủ vàng, không ngăn cản việc ông H sử dụng; đồng thời không sử dụng từ năm 1996 cho tới nay nên cần công nhận tờ sang nhượng ruộng đất theo quy định tại Tiểu mục b.3, mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tại phiên tòa, ông H chỉ yêu cầu công nhận tờ sang nhượng ruộng đất ngày 03/3/1996 đối với phần đất thuộc khu D và E theo mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện T duyệt vào ngày 09/8/2019. Đồng thời, yêu cầu ông Q, bà L phải làm thủ tục sang tên cho ông phần đất trên. Trường hợp ông Q bà L không làm thủ tục sang tên thì ông H được quyền L hệ cơ Q nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên chấp nhận.

Đối với phần đất từ mí sông theo mảnh trích đo là khu F và G hiện là bến nước thuộc nhà nước quản lý. Tại phiên tòa, ông H không yêu cầu giải quyết đồng thời không yêu cầu ông Q thối hồi lại tiền chuyển nhượng còn thừa nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Ông H đã tạm nộp 8.900.000đ. Do yêu cầu của ông H được chấp nhận nên ông Q bà L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

[3] Về án phí: Bà Trương Văn Q và bà Hồ Thị Bích L chịu toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng có đơn xin miễn do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131, Điều 705, Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Tiểu mục b.3, mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H đối với ông Trương Văn Q, bà Hồ Thị Bích L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Công nhận tờ sang nhượng ruộng đất ngày 03/03/1996 được xác lập giữa ông Bùi Văn H với cụ Trương Văn T1, ông Trương Văn Q đối với phần đất thuộc khu D và E theo mảnh trích đo do công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện T duyệt vào ngày 09/8/2019.

Buộc ông Trương Văn Q và bà Hồ Thị Bích L có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên phần đất 90,7m^2 thuộc khu D và E theo mảnh trích đo do công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện T duyệt vào ngày 09/8/2019. Trường hợp ông Q, bà L không làm thủ tục sang tên thì ông H được quyền L hệ cơ Q nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Vị trí đất được thể hiện theo mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện T duyệt vào ngày 09/8/2019.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Ông Trương Văn Q và bà Hồ Thị Bích L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Bùi Văn H số tiền 8.900.000đ.

3. Về án phí: Ông Trương Văn Q và bà Hồ Thị Bích L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông H nộp theo biên lai thu số 0001641 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4. Án xử sơ thẩm công Ki, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niệm yết.

5. 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 các Điều 6, 7 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Hương