

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 10/2018/DS-ST

Ngày 23/5/2018

*“V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất”.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Thanh Bình

2. Bà Ngô Thị Phương Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Vĩnh Thạnh, thành phố Cần.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần
Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Lễ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh
Thạnh, TP.Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số
16/2017/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2017 về việc *“Tranh chấp quyền sử
dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2018/QĐST-DS ngày 26
tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Trung T, sinh năm 1980

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Thị H, sinh năm 1947 *(Theo văn bản
ủy quyền ngày 09/01/2017).*

Cùng nơi cư trú: Thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn M, sinh năm 1946

2.2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1952

2.3. Ông Trần Thiên Đ, sinh năm 1972

2. 4. Bà Trần Thị T, sinh năm 1976

2. 5. Ông Trần Thiện T, sinh năm 1978

2. 6. Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1980

2.7. Chị Trần Thị C, sinh năm 1985

Nơi cư trú: Thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà N, anh Đ, chị T, anh T, chị N, chị C là ông Trần Văn M (*Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2018*).

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

Ông NLQ, sinh năm 1949

Nơi cư trú: Thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

(bà T, ông M và NLQ có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện ngày 21/02/2017 và lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tố tụng:

Hộ ông Trần Văn M đứng tên chủ sử dụng các thửa đất:

Thửa 434, diện tích 316m², loại N+, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000477, cấp ngày 04/01/2001

Thửa 437, diện tích 1026m², loại N+, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000451, cấp ngày 19/4/1999,

Các thửa đất nêu trên cùng tọa lạc tại xã T, huyện N, Cần Thơ cũ nay thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Năm 2010, hộ ông Trần Văn M lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 434 và 437 cho ông Trần Trung T, Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện V chứng thực ngày 11/12/2010. Tuy nhiên cho đến nay, hộ ông M vẫn không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để lập thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bà Tạ Thị H là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn còn trình bày: ông NLQ là em ruột của ông Trần Văn M đang quản lý sử dụng các thửa đất 434 và 437 như nêu trên. Về nguồn gốc các thửa đất này do cha mẹ của ông M, NLQ để lại cho vợ chồng bà (T), NLQ sử dụng từ trước năm 1990 cho đến nay. Vì ông M kê khai đứng tên quyền sử dụng đất nên để hợp thức hóa việc sang tên chuyển quyền nên bà (T) và NLQ để cho người con ruột tên Trần Trung

T (nguyên đơn trong vụ án) đứng tên hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Trần Văn M. Tại Điều 2 trong hợp đồng chuyển nhượng đất có ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu) nhưng thực tế thì các bên không giao nhận tiền.

Nay nguyên đơn yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng 434 và 437 thì vợ chồng bà (T), NLQ đồng ý

- Ông NLQ có lời khai tương tự như bà T – người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trong vụ án. NLQ chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận các thửa đất 434 và 437 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Trần Trung T.

- Bị đơn ông Trần Văn M, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn khác là các ông bà: Phan Thị N, Trần Thiên Đ, Trần Thị T, Trần Thiện T, Trần Thị N, Trần Thị C trình bày trong quá trình tố tụng:

Ông thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 434 và 437 nêu trên cho ông Trần Trung T. Các bên không giao nhận tiền chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày. Các thửa đất nêu trên do gia đình nguyên đơn quản lý sử dụng. Việc ông T yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã chuyển nhượng thì ông không có tranh chấp gì. Tuy nhiên ông cho rằng, năm 2011 khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Nhà nước không công nhận lại cho ông các thửa đất 434 và 437 (mặt sau các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vĩnh Thạnh vào ngày 25/10/2011 với nội dung: Còn lại thửa 434, 437 chưa cấp đổi). Ông liên hệ thì được giải thích rằng, đất nghĩa địa, Nhà nước quản lý nên không cấp. Vì vậy, ông không thể thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh thụ lý vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng thẩm quyền, Tòa án đã thu thập chứng cứ đầy đủ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn luật định. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện các bước của phiên tòa sơ thẩm đúng thủ tục tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định:

Hộ ông Trần Văn M đứng tên chủ sử dụng các thửa đất:

Thửa 434, diện tích 316m², loại N+, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000477, cấp ngày 04/01/2001

Thửa 437, diện tích 1026m², loại N+, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000451, cấp ngày 19/4/1999.

Các thửa đất nêu trên cùng tọa lạc tại xã T, huyện N, Cần Thơ cũ nay thị trấn T, huyện V, T phố Cần Thơ.

Năm 2010, hộ ông M lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 434 và 437 cho ông Trần Trung T, Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện V chứng thực ngày 11/12/2010. Giá trị chuyển nhượng là 60.000.000đồng. Các thửa đất 434 và 437 do vợ chồng bà Tạ Thị H, ông NLQ quản lý sử dụng từ trước năm 1990 cho đến nay, đất có nguồn gốc do cha mẹ của ông M, NLQ để lại. Bà T và NLQ cho người con ruột là anh Trần Trung T 02 thửa đất 434 và 437 nhưng do hộ ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Để hợp thức hóa việc cấp giấy đất cho ông T đứng tên nên bà T và NLQ để cho ông T đứng tên nhận chuyển nhượng với hộ M, thực tế thì các bên không giao nhận tiền chuyển nhượng đất.

[2] Do các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000477, cấp ngày 04/01/2001 và số 000451, cấp ngày 19/4/1999 của hộ ông M đứng tên có nhiều thửa nên khi hộ ông M chuyển nhượng các thửa đất khác cho người khác thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy đất này và khi cấp đổi lại giấy mới thì chưa cấp lại các thửa đất 434 và 437 cho hộ ông M. Để có cơ sở giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật, Tòa án đã có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ để làm rõ vấn đề về việc cơ quan có thẩm quyền có xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 434 và 437 cho người sử dụng đất ở thời điểm hiện tại hay không. Tại Công văn số 907/STNMT-CCQLĐĐ ngày 16 tháng 3 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (viết tắt Công văn số 907) nêu:

“Căn cứ khoản 7 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa thì chỉ có đối tượng là tổ chức, Ủy

ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh mới thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai năm 2013 quy định Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp: d) Người sử dụng đất theo kết quả hòa giải T đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân...

Như vậy, trường hợp hộ ông Trần Văn M đăng ký cấp đổi quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 434, 437 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp thì được xem xét giải quyết. Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.”

[3] Từ những nội dung của Công văn số 907 của Sở Tài nguyên và Môi trường nêu trên thì lẽ ra, hộ ông M phải làm thủ tục đăng ký cấp đổi quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 434, 437 để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ chứng thực ngày 11/12/2010. Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn khởi kiện tranh chấp thì hộ ông M cũng có ý kiến thống nhất cho nguyên đơn được xác lập quyền sử dụng các thửa đất 434 và 437 mà không phản đối gì. Người đang quản lý sử dụng đất là vợ chồng bà T, NLQ cũng thống nhất cho ông T được xác lập quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho ông T tại thửa 434 (đo đạc thực tế ghi nhận tại Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh số 190-2017 ngày 24/8/2017 là thửa 137, diện tích 641m², loại LUC) và thửa 437 (đo đạc thực tế ghi nhận tại Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh số 189-2017 ngày 24/8/2017 là thửa 136, diện tích 835m², loại LUC).

Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về án phí: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án chỉ xem xét giải quyết công nhận hợp đồng, không xem xét giá trị tài sản. Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 17

của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 “*Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án*” có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2017 về việc hướng hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án thì trường hợp này, đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Lỗi làm phát sinh tranh chấp thuộc về bị đơn nên bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn nên công nhận.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Để thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản tranh chấp và chi phí nhận bằng vẽ là 2.892.980đồng. Lỗi làm phát sinh tranh chấp trong vụ án thuộc về bị đơn nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại các Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Quá trình tố tụng, nguyên đơn đã tạm nộp số tiền 2.892.980đồng để thực hiện xong việc xem xét thẩm định, định giá tài sản. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn nên công nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005.
- Khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 “*Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án*” có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2017

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho ông Trần Trung T được quyền sử dụng các thửa đất sau:

Thửa 434, diện tích 316m², loại N+, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000477, cấp ngày 04/01/2001 do hộ ông Trần Văn

M đứng tên ((*đo đạc thực tế ghi nhận tại Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh số 190-2017 ngày 24/8/2017 là thửa 137, diện tích 641m², loại LUC*);

Thửa 437, diện tích 1026m², loại N+, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000451, cấp ngày 19/4/1999 do hộ ông Trần Văn M đứng tên (*đo đạc thực tế ghi nhận tại Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh số 189-2017 ngày 24/8/2017 là thửa 136, diện tích 835m², loại LUC*).

(*Kèm Mảnh trích đo địa chính số 189-2017 và 190-2017, cùng ngày 24/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước phần đất mà ông T được sử dụng*).

Ông Trần Trung T được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông T được quyền sử dụng như nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Trung T phải chịu 300.000đồng, được chuyển 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 009256 ngày 13/3/2017 thành án phí. Ông T đã nộp đủ tiền án phí.

3/ Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Ông Trần Trung T phải chịu 2.892.890đồng, công nhận ông T đã nộp xong.

Báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

