TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦU NGANG** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2024/DS-ST
Ngày: 02-8-2024
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 CẦU NGANG, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hùng Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoành

2. Ông Kim Na Rinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Minh Trí là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn An - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2023/TLST-DS, ngày 21 tháng 4 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2024/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Thạch Thị S, sinh năm 1951 có mặt.

Địa chỉ: Ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn: Bà Thạch Thị So P, sinh năm 1969 có mặt.

Địa chỉ: Ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thạch Thị H, sinh năm 1975;

2. Ông Thạch C, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch C: Bà Thạch Thị H, sinh năm

1975. Địa chỉ: Ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền đề ngày 15/6/2023) Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Thạch Thị S trình bày:

Vào năm 2001 bà Thạch Thị S1 (đã mất) là mẹ của bà Thạch Thị So P và bà Thạch Thị H có đứng tên thửa đất số 3173, diện tích 497,22m^2, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Bà Thạch Thị S1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Thạch C và bà Thạch Thị H, sau đó vợ chồng bà H chuyển nhượng cho bà và chồng là Thạch L (chết năm 2018) thửa đất trên và hai bên có làm giấy tay với giá là 600.000 đồng, bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà H và nhận đất canh tác cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi bà Thạch Thị S1 mất thì con của bà S1 là bà Thạch Thị So P thừa kế và đứng tên thửa đất 3173. Đến năm 2021 bà có yêu cầu phía bà So P, bà H và ông C giao giấy đất để bà làm thủ tục sang tên nhưng phía bà So P không đồng ý, bà So P yêu cầu bà phải đưa thêm cho bà S2 Phone 01 chỉ vàng 24Kra thì mới đồng ý sang tên đất cho bà. Nay bà yêu cầu bà Thạch Thị So P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2001 tại thửa số 3173, diện tích 497,22m^2 (diện tích thực đo 393,2m^2), tờ bản đồ số 6, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất.

- *Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Thạch Thị So P trình bày:* Bà đang đứng tên thửa đất số 3173, diện tích 312m^2, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh nguồn gốc là của bà Thạch Thị S1 (là mẹ ruột bà) để lại. Năm 1990 bà Thạch Thị S1 có cầm đất cho ông Trần Văn Đ ngụ ở ấp B, xã H, huyện C với số tiền bao nhiêu thì bà không rõ. Tháng 8/2015(âl) thì bà S1 mất, sau khi bà S1 mất được vài tháng thì ông Đ đến nói là bà S1 có cầm đất nên yêu cầu gia đình bà phải trả tiền cho ông Đ, lúc đó chị em trong gia đình bà mới chuộc lại đất với giá 05 chỉ vàng. Sau khi chuộc lại đất thì bà làm thủ tục và được đứng tên thửa đất trên vào năm 2018. Phần đất trên trước đây mẹ của bà còn sống có bán cho em ruột là bà Thạch Thị H chỉ nói miệng không có làm giấy tờ, sau đó bà H mới bán lại cho bà Thạch Thị S và bà S sử dụng phần đất đó để trồng cỏ nuôi bò từ lúc mua đất cho đến nay. Nay bà Thạch Thị S yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2001 tại thửa số 3173, diện tích 497,22m^2 (Diện tích thực đo 393,2m^2), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà Thạch Thị S đứng tên quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu bà Thạch Thị S phải phụ bà 0 chỉ vàng mà trước đây chị em bà đã bỏ ra để chuộc lại đất, trường hợp bà S đồng ý thì bà sẽ bà cũng đồng ý theo yêu cầu của bà Thạch Thị S.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*

bà Thạch Thị H trình bày: Phần đất thuộc thửa số 3173, diện tích 497,22m^2, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là của bà Thạch Thị S1 là mẹ ruột của bà. Sau đó thì bà S1 bán cho bà với giá 1,5 chỉ vàng không có làm giấy tờ chỉ nói miệng nhưng tất cả anh chị em trong gia đình ai cũng đều biết việc này. Đến ngày 23/11/2001 bà cùng chồng là ông Thạch C và mẹ là bà Thạch Thị S1 có làm giấy tay bán cho bà Thạch Thị S phần đất trên với giá 600.000 đồng đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà S canh tác.

Khoảng năm 1990 bà Thạch Thị S1 có cầm diện tích đất khoảng hơn 1.000m^2 (trong đó có phần đất tranh chấp hiện nay) cho ông Trần Văn Đ, ngụ ở ấp B, xã H, huyện C với số tiền bao nhiêu thì bà không rõ. Tháng 8/2015(âl) thì bà S1 mất, sau khi bà S1 mất được vài tháng thì ông Đ có đến nói là bà S1 có cầm đất nên yêu cầu chị em bà là con bà S1 phải trả tiền cầm cố cho ông Đ. Lúc đó chị ruột của bà là bà Thạch Thị So P mới biết được việc này và chuộc lại với giá 05 chỉ vàng từ ông Đ. Sau khi chị So P chuộc lại đất thì mới làm thủ tục tách thửa phần đất trên thành 04 phần trong đó chị S2 Phone một phần, bà một phần và người em thứ 6 tên Thạch Thị S3 một phần, còn phần đất của bà Thạch Thị S đang canh tác thì bà S không chịu phụ tiền chuộc đất nên chị So P hiện nay đứng tên phần đất của bà S. Nay phía bà S yêu cầu bà Thạch Thị So P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và sang tên thửa đất trên thì bà cũng thống nhất nhưng bà Thạch Thị S phải phụ với bà So P 01 chỉ vàng vì trước đây bà So P đã bỏ ra để chuộc đất. Trường hợp bà S không đồng ý thì bà cũng không đồng ý theo yêu cầu của bà Thạch Thị S.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2001 tại thửa số 3173, diện tích 497,22m^2 (diện tích thực đo 393,2m^2), tờ bản đồ số 6, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Thạch Thị So P không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý hồ sơ vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Thạch Thị So P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 23/11/2001 đối với diện tích 497,22m^2 (Diện tích thực đo 393,2m^2), thuộc thửa 3173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh hiện do bà Thạch Thị So P đứng tên quyền sử dụng đất. Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 23/11/2001 là giữa bà Thạch Thị H, ông Thạch C với bà Thạch Thị S đối với thửa đất trên. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại

phiên tòa hôm nay bà S yêu cầu bà So P tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng đối tượng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá. Về án phí: Miễn án phí cho bà Thạch Thị S do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí.

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: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, đây là tranh chấp dân sự về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị H có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà Thạch Thị H.

[3] Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Thạch Thị S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Thạch Thị So P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 23/11/2001 đối với diện tích 497,22m^2 (Diện tích thực đo 393,2m^2), thuộc thửa 3173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh hiện do bà Thạch Thị So P đứng tên quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy: Các bên đều thừa nhận là ngày 23/11/2001 bà Thạch Thị H và ông Thạch C có lập giấy sang nhượng đất cây lâu năm (BL 40) với diện tích 497,22m^2, thuộc thửa 3173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà Thạch Thị S và bà S đã giao đủ tiền, nhận đất sử dụng từ lúc chuyển nhượng cho đến nay. Tuy nhiên phần đất các bên đang tranh chấp bà Thạch Thị So P đang đứng tên quyền sử dụng đất, các đương sự đều thừa nhận là bà Thạch Thị So P không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 3173 cho bà Thạch Thị S và cũng không có cùng tham gia thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2001 giữa bà Thạch Thị S với bà Thạch Thị H và ông Thạch C; mà thỏa thuận chuyển nhượng lập ngày 23/11/2001 do bà H và chồng là ông Thạch C chuyển nhượng cho bà S nhưng bà Thạch Thị S không khởi kiện bà Thạch Thị H và ông Thạch C mà lại khởi kiện yêu cầu bà Thạch Thị So P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 23/11/2001 là không đúng chủ thể khởi kiện. Vì chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2001 đối với phần đất đang tranh chấp là bà Thạch Thị H và ông Thạch C chứ không phải bà

Thạch Thị So P nhưng bà Thạch Thị S lại cương quyết yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2001 là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà Thạch Thị S phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên bà Thạch Thị S thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ các Điều 12, 14, 15 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà Thạch Thị S được miễn án phí.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Với tổng số tiền 1.925.345 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị S không được chấp nhận nên bà Thạch Thị S phải chịu theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Thạch Thị S đã nộp đủ chi phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 130, 131, 132 Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 12, 14, 15 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị S yêu cầu bà Thạch Thị So P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2001 đối với diện tích 497,22m^2 (Diện tích thực đo 393,2m^2), thuộc thửa 3173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Buộc nguyên đơn bà Thạch Thị S phải chịu 1.925.345 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Thạch Thị S. Bị đơn bà Thạch Thị So P không phải chịu án phí.

4. Về Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án

hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Cầu Ngang;
- Chi cục THADS huyện Cầu Ngang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Hùng Anh