TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẠC LIÊU** **TỈNH BẠC LIÊU** Số: 167/2022/DS-ST Ngày 29 tháng 9 năm 2022 "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Tân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dư Thị Út

2. Bà Khưu Liên Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Tiểu My – Kiểm sát viên.

Trong 10 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 353/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXX-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Phạm Nam T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Khóm H, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Ông Trương Văn C, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 293A/4, khóm H, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1960 và chị Trương Thị Hoàng O, sinh năm 1991. Cùng địa chỉ: Số 293A/4, khóm H, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

(Bà T có mặt; ông C, bà C1, chị O vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Trần Phạm Nam T trình bày:

Vào ngày 08/4/2014, bà Trần Phạm Nam T có nhận chuyển nhượng một phần đất và căn nhà cấp IV gắn liền trên đất (đã xuống cấp) của ông Trương Văn C, đất thuộc thửa 1941, tờ bản đồ số 7, có diện tích 157,1m^2 tọa lạc khóm 2,

phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà T cho ông C ở nhờ trên phần nhà và đất này để canh tác, khi nào bà T có nhu cầu sử dụng sẽ lấy lại. Việc chyển nhượng được thể hiện bằng "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 08/4/2014 có chữ ký và chữ viết tên Trương Văn C. Bà T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 130.000.000 đồng cho ông C tại căn nhà nói trên vào ngày 08/4/2014. Sau đó, ngày 20/10/2016 bà T và ông C đến UBND phường 7, thành phố Bạc Liêu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhằm mục đích hợp thức hóa việc chuyển nhượng vào ngày 08/4/2014) đối với thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 7, với diện tích 157,1m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 19, quyển số 01 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động ngày 18/11/2016.

Tháng 11 năm 2016, do có nhu cầu sử dụng phần nhà và đất nói trên nên bà T có gặp ông C yêu cầu trả nhà và đất nhưng ông C không trả. Nay bà T yêu cầu ông C trả lại toàn bộ thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 7, với diện tích 157,1m^2 và căn nhà gắn liền trên đất cho bà như hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 20/10/2016.

Theo bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng tại tòa án, bị đơn ông Trương Văn C trình bày:

Vào khoảng năm 2008, ông có chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng bà Trần Phạm Nam T và ông Nguyễn Quang T1 với giá chuyển nhượng khoảng 48.000.000 đồng, diện tích đất chuyển nhượng liền kề với diện tích đất của ông đang quản lý (hiện đang tranh chấp với bà T). Ông giao đất vào năm 2008, bà T đã T toán xong và đã xây nhà ở kiên cố, hiện nay con bà T đang ở. Đến năm 2014, ông có tiếp tục ký giấy sang nhượng đất cho bà T với diện tích 157,1m^2 tại thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 7, tọa lạc khóm 2, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu với giá 150.000.000 đồng. Sau đó ông và bà T có làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên như bà T đã trình bày. Do bà T chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông có hỏi bà T cho mượn đất để canh tác, khi nào bà T có nhu cầu sử dụng thì ông sẽ trả lại đất.

Ông C xác định chỉ chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 157,1m^2 và không chuyển nhượng căn nhà gắn liền trên đất. Bà T yêu cầu ông trả lại đất và căn nhà trên đất thì ông không đồng ý. Nếu bà T trả cho ông số tiền giá trị căn nhà theo định giá của tòa án là 62.953.000 đồng thì ông sẽ giao trả đất và nhà cho bà T.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Hoàng O: Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà Chắc và chị Oanh làm việc liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà T nhưng bà Chắc và chị Oanh đều vắng mặt, đồng thời bà Chắc và chị Oanh vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn bà Trần Phạm Nam T rút yêu cầu trả căn nhà trên đất, giữ nguyên yêu cầu trả đất và yêu cầu xác định vị trí đất tính từ mép kênh hở cạnh hướng Bắc) đo vào phía trong (cạnh hướng Nam) của phần đất, không đồng ý nhận đất theo vị trí thể hiện như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:*

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nên về tố tụng Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Phạm Nam T đối với Trương Văn C.

2. Buộc ông Trương Văn C có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích 157,1m^2 tại thửa số 1941, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 2, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 858623 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bạc Liêu cấp ngày 29/6/2016.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu ông Trương Văn C trả căn nhà gắn liền trên thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 7 cho bà Trần Phạm Nam T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Trần Phạm Nam T yêu cầu ông Trương Văn C trả phần đất có diện tích 157,1m^2 và căn nhà gắn liền trên đất tại thửa số 1941, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 2, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, nên Hội đồng xét xử xác định đây quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại phường 7, thành phố Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Trương Văn C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 và chị Trương Thị Hoàng O đã được triệu tập hợp lệ tham dự phiên tòa nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà Chắc và chị Oanh theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:*

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Phạm Nam T và ông Trương Văn C thấy rằng: Giữa bà T và ông C có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích đất 157,1m^2 tại thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 7, với diện tích 157,1m^2 tọa lạc tại khóm 2, phường 7, thành phố Bạc Liêu với giá 130.000.000 đồng, việc này được thể hiện bằng "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 08/4/2014, bà T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông C. Đến ngày ngày 20/10/2016 bà T và ông C đến UBND phường 7, thành phố Bạc Liêu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhằm mục đích hợp thức hóa việc chuyển nhượng vào ngày 08/4/2014) đối với thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 7, với diện tích 157,1m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 19, quyển số 01 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu đăng ký biến động ngày 18/11/2016. Toàn bộ nội dung trên đã được hai bên đương sự thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án nên xác định đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Bà T xác định nhận chuyển nhượng cả căn nhà gắn liền trên đất của ông C. Tuy nhiên, khi làm giấy sang nhượng đất, do sơ suất nên bà không yêu cầu ông C ghi nội dung có chuyển nhượng căn nhà kèm theo nhưng thực tế là có chuyển nhượng vì khi chuyển nhượng thì đã có sẵn căn nhà cấp 4 trên đất. Ông C thừa nhận có chuyển nhượng đất nhưng không chuyển nhượng nhà. Xét thấy giấy chuyển nhượng viết tay ngày 08/4/2014 (có chữ ký và chữ viết tên Trương Văn C) và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2016 tại Ủy ban nhân dân phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (được chứng thực theo quy định) thì không thể hiện nội dung ông C chuyển nhượng căn nhà gắn liền trên đất cho bà T. Bà T cho rằng do sơ suất nên không yêu cầu ông C ghi nội dung chuyển nhượng căn nhà là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: "Giấy sang nhượng đất ngày 08/4/2014 do bà T giữ nên bà T hoàn toàn có thời gian để đọc lại nội dung đã thể hiện trong giấy. Hơn nữa, từ khi ký giấy sang nhượng đất (ngày 08/4/2014) đến thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND phường 7 (ngày 20/10/2016) là khoảng thời gian hơn 02 năm, bà T hoàn toàn có thể yêu cầu ông C ghi lại nội dung chuyển nhượng cho đúng với thực tế nhưng bà T đã không làm việc này, bà T cũng đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng tại UBND phường 7 với nội dung chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này có C sở xác định ngay từ thời điểm ký "giấy sang nhượng đất" ngày 08/4/2014, hai bên hoàn toàn không có thỏa thuận nội dung chuyển nhượng căn nhà gắn liền trên đất nên Hội đồng xét xử có C sở chấp nhận lời trình bày của ông C và xác định hai bên chỉ thỏa thuận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 157,1m^2 tại thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 7, không có chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông C đã được ký kết và thực hiện đúng quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[2.3] Xét việc bà T yêu cầu ông C trả đất:

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 25/12/2020 và ngày 27/9/2022 thể hiện phần đất tranh chấp có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất chị Trương Thị Hoàng O có số đo 30,2m
- Hướng Tây giáp với nhà đất của hộ ông Nguyễn T Tùng có số đo 31,4m
- Hướng Nam giáp đường đi có số đo 05m
- Hướng Bắc giáp với thửa đất số 459 (nay là phần đất kênh hở)

Diện tích: 157,1m^2.

Trên đất có 01 (một) căn nhà loại IV.2.C.3, kết cấu khung cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch, không quét vôi, nền láng xi măng, diện tích ngang 05m x dài 8,15m = 40,75m^2 và hàng rào phía sau (hướng Nam) của thửa đất có kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch cao 02m, không tô, diện tích 02m x 05m = 10m^2. Ngoài ra trên đất không còn tài sản gì khác. Toàn bộ phần đất và các tài sản gắn liền trên đất do ông Trương Văn C đang quản lý. Hiện nay thì ông C đã tự tháo dở toàn bộ phần cửa chính, phần sườn sắt và toàn bộ mái lợp phía trên của căn nhà, các phần tài sản khác thì vẫn còn nguyên hiện trạng.

Tại phiên tòa, bà T giữ nguyên yêu cầu ông C trả đất và yêu cầu vị trí đất tính từ mép kênh hở (hướng Bắc) đo vào trong (hướng Nam) đến khi đủ diện tích đã nhận chuyển nhượng. Yêu cầu về vị trí đất của bà T đặt ra là không C sở xem xét, vì trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà T không đặt ra yêu cầu đối với vị trí thửa đất mà chỉ yêu cầu trả đất theo đúng như vị trí trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 858623, cập nhật biến động ngày 18/11/2016 (chuyển nhượng cho bà T). Hơn nữa, tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà T yêu cầu ông C trả đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 858623. Mặt khác, vị trí đất đã được bà T thống nhất tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2020 và các nội dung khác của biên bản. Đồng thời, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2022, ông C có thể hiện ý kiến: *"Ông đồng ý giao trả toàn bộ phần đất đang tranh chấp có diện tích 157,1m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 858623 ngày 29/6/2016 cho bà Trần Phạm Nam T. Đối với toàn bộ các tài sản trên đất thì ông C đề nghị bà T cho ông thêm thời gian để tự tháo dỡ, di dời, chậm nhất đến cuối tháng 01/2023 (dương lịch) sẽ tháo dỡ di dời xong và giao trả toàn bộ diện tích đất trên cho bà T"*. Ý kiến của bà T thể hiện: *"Thống nhất với nội dung thẩm định và đồng ý với đề nghị giao trả và thời hạn giao trả đất của ông C đối với bà T"*. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ buộc ông C trả cho bà T phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 858623 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bạc Liêu cấp ngày 29/6/2016.

Tại phiên tòa, bà T rút yêu cầu trả căn nhà trên đất nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ông C phải chịu là 1.500.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 2.000.000 đồng, đã chi hết 1.500.000 đồng, bà T được nhận lại 500.000 đồng. Ông C có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 1.500.000 đồng.

[4] Về án phí:

- Bà Trần Phạm Nam T không phải chịu án phí. Bà T đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006379 ngày 11/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

- Ông Trương Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 166; Khoản 3 Điều 496; khoản 1 Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Phạm Nam T đối với ông Trương Văn C.

2. Buộc ông Trương Văn C có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích 157,1m^2 tại thửa số 1941, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 2, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 858623 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bạc Liêu cấp ngày 29/6/2016, đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng đông: Giáp đất của bà Trương Thị Hoàng O có số đo 30,2m;

- Hướng Tây: Giáp với nhà đất của hộ ông Nguyễn T Tùng có số đo 31,4m;

- Hướng Nam: Giáp đường đi có số đo 05m;

- Hướng Bắc: Giáp thửa đất số 459 (nay là kênh hở) có số đo 05m.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu ông Trương Văn C trả căn nhà gắn liền trên thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 7 cho bà Trần Phạm Nam T.

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ông C phải chịu là 1.500.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 2.000.000 đồng, đã chi hết 1.500.000 đồng, bà T được nhận lại 500.000 đồng. Ông C có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 1.500.000 đồng.

5. Về án phí:

- Ông Trương Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Bà Trần Phạm Nam T không phải chịu án phí. Bà T đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006379 ngày 11/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

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.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND thành Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Minh Tân