TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 375/2024/DSST.
Ngày 25/12/2024.
Về việc tranh chấp: " Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Việt Chương**.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Huỳnh Văn Dũng**.
2. Ông **Nguyễn Văn Tám**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Nguyễn Đức Tín** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang*** tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Cẩm** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 402/2018/TLST-DS ngày 03/12/2018 về việc tranh chấp" Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 404/2024/QĐXXST- DS, ngày 10/12/2024, giữa các đương sự:

*I. **Nguyên đơn**:* Bà **Chiêm Thị M**, sinh năm 1946. Nơi cư trú: ấp X, xã Y, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Đại diện ủy quyền là ông **Đoàn Văn T**, sinh năm: 1971. Nơi cư trú: ấp X, xã Y, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Chiêm Thị M là Luật sư **Nguyễn Văn Thận** – Văn phòng Luật sư **Nguyễn Văn Thận** thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.(xin vắng mặt).

II. Bị đơn: Ông **Chiêm Việt M**, sinh năm 1956. Nơi cư trú: ấp X, xã Y, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chiêm Việt M là Luật sư **Lê Hoàng Ân** - Văn phòng Luật sư **Lê Hoàng Ân** thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.(Có mặt).

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

1. Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1942. (chết ngày 13/11/2018).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Bà **Chiêm Thị M**, sinh năm 1946.

Đại diện ủy quyền là ông **Đoàn Văn T**, sinh năm: 1971. Nơi cư trú: ấp X, xã Y, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Chiêm Thị M là Luật sư **Nguyễn Văn Thận** – Văn phòng Luật sư **Nguyễn Văn Thận** thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.(xin vắng mặt).

- Ông **Nguyễn Minh Th**, sinh năm 1969. (có mặt).
- Bà **Nguyễn Thị Kiều N**, sinh năm 1967. (xin vắng mặt).
- Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1974. (có mặt).

Cùng cư trú: ấp X, xã Y, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Bà **Nguyễn Thị Minh Tr**, sinh năm 1979. (chết ngày 13/11/2009).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Ông **Võ Thanh H**, sinh năm 1980.(xin vắng mặt).

Anh **Võ Minh Khang**, sinh năm 2006.(xin vắng mặt).

Cùng cư trú: ấp X, xã Y, huyện Cần Giờ , thành phố Hồ Chí Minh.

2 - Ông **Nguyễn Minh Th**, sinh năm 1969. (có mặt).

3- Bà **Nguyễn Thị Kiều N**, sinh năm 1967. (xin vắng mặt).

4- Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1974. (có mặt).

Cùng cư trú: ấp X, xã Y, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

5- Bà **Nguyễn Thị Minh Tr**, sinh năm 1979. (chết ngày 13/11/2009).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Ông **Võ Thanh H**, sinh năm 1980.(xin vắng mặt).

Anh **Võ Minh Khang**, sinh năm 2006.(xin vắng mặt).

Cùng cư trú: ấp X, xã Y, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/7/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn bà Chiêm Thị M là ông Đoàn Văn T trình bày:

Vào tháng 6/2010, bà Minh là người có liên quan trong vụ kiện của bà Chiêm Thị Tuyết (em bà Minh). Bà Minh có ủy quyền cho ông Mỹ tham gia tố tụng. Ông Mỹ cho rằng Tòa án yêu cầu bà Minh phải cung cấp chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà Minh bị bệnh đi lại khó khăn nên đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AO 974881, số vào sổ: H00868, do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp ngày 23/4/2009. Thửa đất số 1902, tờ bản đồ HMPC3, diện tích 1534,0 m^2 tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (bản chính). Ông Mỹ đã cất giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ đó cho đến nay không trả lại cho bà Minh.

Đối với thửa đất nêu trên, do tuổi cao và bệnh không đi lại được nên thấy ông Mỹ có nhà và đất gần với thửa đất của bà Minh nên đã cho ông Mỹ chăm sóc và hưởng lợi đối với cây trái trên thửa đất nói trên. Nay bà Minh có nhu cầu sử dụng đất nhưng ông Mỹ không trả lại và chiếm hữu đối với thửa đất của bà Minh cho đến nay.

Nay bà Minh yêu cầu Tòa án buộc ông Chiêm Việt M trả lại cho bà Minh thửa đất số 1902, tờ bản đồ HMPC3, diện tích 1534,0 m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.121,8 m^2), tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AO 974881, số vào sổ: H00868, do Ủy ban nhân dân

huyện Cái Bè cấp ngày 23/4/2009 do bà Chiêm Thị M đại diện hộ đứng tên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên hòa giải ngày 09/12/2024 giữa bà Minh và ông Mỹ thống nhất thỏa thuận là ông Mỹ đồng ý giao tiếp cho bà Minh số tiền 200.000.000 đồng và bà Minh phải làm thủ tục sang tên tách bộ cho ông Mỹ phần đất nêu trên.

Tại phiên tòa hôm nay bà Minh giữ nguyên sự thỏa thuận giữa các bên vào ngày 09/12/2024 và không có yêu cầu gì khác.

Luật sư Lê Hoàng Ân là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chiêm Việt M trình bày:

Ông Mỹ là con trai út nên sống với cha mẹ từ nhỏ, các anh chị em đã lập gia đình và ở riêng. Năm 1976, cha của ông Mỹ đứng ra phân chia đất cho các con để canh tác sinh sống, bà Minh được chia 1534 m^2 vườn, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang nhưng bà Minh không canh tác, quản lý mà ông Mỹ đã trực tiếp canh tác và quản lý phần đất nói trên từ trước năm 1976 đến nay.

Năm 1978, bà Minh có 02 người con đã đến tuổi đi nghĩa vụ nên đã bỏ địa phương về bên chồng ở ấp X, xã Y, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre sinh sống cho đến nay.

Năm 2003, cha ông Mỹ đã lớn tuổi và cũng dự phòng bà Minh quay về tranh chấp đất với ông Mỹ, hơn nữa cha ông Mỹ thấy bà Minh có mượn tiền của ông Mỹ nhiều lần nên ngày 17/11/2003 cha của ông Mỹ có ủy quyền thửa đất 1.534 m^2 lại cho ông Mỹ toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt, giấy ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè.

Năm 2001 đến năm 2010, bà Minh có mượn của ông Mỹ các lần tiền, vàng:

- Lần 01: ngày 19/02/2001 mượn 10 chỉ vàng 24Kr, quy đổi thành 5.500.000 đồng.

- Lần 02: ngày 06/9/2003 mượn 15 chỉ vàng 24Kr, quy đổi thành 9.000.000 đồng.

- Lần 03: ngày 22/12/2003 mượn 10 chỉ vàng 24Kr, quy đổi thành 6.500.000 đồng.

- Lần 04: ngày 29/5/2010, bà Minh mượn 15.000.000 đồng và thống nhất giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AO 974881, số vào sổ: H00868, do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp ngày 23/4/2009 cho ông Mỹ và bà Minh hẹn ngày 04/6/2010 đến Ủy ban nhân dân xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè chuyển quyền sử dụng đất cho ông Mỹ. Tuy nhiên, đến ngày 04/6/2010 bà Minh không đến Ủy ban nhân dân xã Hậu Mỹ Phú lập thủ tục chuyển quyền sang tên mà đến Ủy ban nhân dân xã Phú Đức, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre lập giấy ủy quyền cho ông Mỹ toàn quyền sử dụng, định đoạt phần đất nói trên và được Ủy ban nhân dân xã Phú Đức chứng thực số 73, quyển số 01/2010TP/SCT/CK ngày 04/6/2010.

Ngoài ra, ông Mỹ có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu bà Minh phải làm thủ tục tách bộ, sang tên cho ông Mỹ phần đất thuộc thửa đất 1902, tờ bản đồ HMPC3, diện tích 1534,0 m^2 tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang theo qui định.

Tại phiên hòa giải ngày 09/12/2024 và tại phiên tòa hôm nay ông Mỹ đồng ý giao tiếp cho bà Minh số tiền 200.000.000 đồng, làm một lần vào ngày 10/3/2025 và bà Minh phải làm thủ tục sang tên tách bộ cho ông Mỹ phần đất nêu trên.

Bị đơn ông Mỹ không có trình bày bổ sung thêm.

Đại diện nguyên đơn bà Chiêm Thị M là ông Đoàn Văn T thống nhất với yêu cầu của ông Mỹ là đồng ý nhận 200.000.000 đồng và bà Minh phải làm thủ tục sang tên tách bộ cho ông Mỹ phần đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Minh Th và ông Nguyễn Minh T thống nhất với sự thỏa thuận giữa anh Thu là đại diện ủy quyền cho bà Minh và ông Mỹ, không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều N vắng mặt nhưng có ý kiến thống nhất với ý kiến của bà Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh H và anh Võ Minh Khang có đơn xin xét xử vắng mặt và không có yêu cầu đối với việc bà Minh kiện ông Mỹ.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Chiêm Thị M có ý kiến trình bày và đề nghị với Hội đồng xét xử: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự không trái với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Chiêm Việt M có ý kiến trình bày và đề nghị với Hội đồng xét xử: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự không trái với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký trong thời gian chuẩn bị xét xử và xét xử tại phiên tòa tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua nghiên cứu những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và đề nghị: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

1.1. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Chiêm Thị M yêu cầu ông Chiêm Việt M trả lại phần đất có diện tích 1.534 m^2 và ông Chiêm Việt M yêu cầu bà Chiêm Thị M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên nên xác định đây là tranh chấp về đất đai theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào địa chỉ phần đất tranh chấp ở ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ tranh chấp được xác định là "Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 164, Điều 166 và Điều 500 Bộ luật dân sự và Điều 166, Điều 170 Luật đất đai.

1.2. Bà Nguyễn Thị Kiều N vắng mặt, ông Võ Thanh H và anh Võ Minh Khang có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1, điểm b khoản 2 điều 227 và khoản 1,3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng bà Nga, ông Hải và anh Khang.

[2].Về nội dung:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà Chiêm Thị M là ông Đoàn Văn T và bị đơn ông Mỹ đã thống nhất thỏa thuận là ông Chiêm Việt M đồng ý trả cho bà Chiêm Thị M số tiền 200.000.000 đồng, làm một lần vào ngày 25/3/2025. Bà Chiêm Thị M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ở thửa 1902, diện tích 1.534 m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.121,8 m^2), tọa lạc ở ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do bà Chiêm Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chiêm Việt M.

Xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] – Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều N, ông Nguyễn Minh Th và ông Nguyễn Minh T thống nhất với sự thỏa thuận giữa anh Thu là đại diện ủy quyền cho bà Minh và ông Mỹ, không có ý kiến gì thêm nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] – Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh H và anh Võ Minh Khang có đơn xin xét xử vắng mặt và không có yêu cầu đối với việc bà Minh kiện ông Mỹ. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] - Xét thấy lời bào chữa của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Chiêm Thị M là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] - Xét thấy lời bào chữa của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chiêm Việt M là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] - Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] - Về án phí: Xét thấy ông Chiêm Việt M, sinh năm 1956 thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí, nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Do đó Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mỹ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 164 , Điều 166 và Điều 500 Bộ luật dân sự.
- Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Chiêm Thị M, ông Chiêm Việt M, ông Nguyễn Minh Th và ông Nguyễn Minh T như sau:

- Ông Chiêm Việt M có nghĩa vụ trả cho bà Chiêm Thị M số tiền 200.000.000 đồng, làm một lần vào ngày 10/3/2025.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Bà Chiêm Thị M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ở thửa 1902, diện tích 1.534 m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.121,8 m^2), tọa lạc ở ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do bà Chiêm Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chiêm Việt M, có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp phần đất ông Chiêm Việt M dài 102,64 m;

+ Phía Tây giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Đựng và bà Nguyễn Thị Lan dài 107,17 m;

+ Phía Nam giáp phần đất bà Trương Thị Chính ngang 11 m;

+ Phía Bắc giáp với đường bê tông ngang 12,30 m;

Có sơ đồ kèm theo.

Ông Chiêm Việt M được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

2- Án phí :

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Chiêm Việt M.

- Hoàn lại cho bà Chiêm Thị M 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 09435 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Cái Bè.

3- Quyền kháng cáo: Bà Chiêm Thị M, ông Chiêm Việt M, ông Nguyễn Minh Th và ông Nguyễn Minh T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Kiều N, ông Võ Thanh H và anh Võ Minh Khang được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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 thoả 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
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Việt Chương

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.