TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2018/DS-ST
Ngày: 27 -11-2018
V/v tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Võ Thị Ngọc Minh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hồ Thị Mai Hương

2. Bà Lương Thị Kim Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Ngọc Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 645/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2018 về việc *"Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 353/2018/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 248/2018/QĐST – DS ngày 15 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2. 1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1955;

2. 2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1967;

2. 3. Ông Lê Văn C, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

2. 4. Bà Lê Thị X, sinh năm 1971;

2. 5. Bà Lê Thị G, sinh năm 1958;

Ấp B, xã B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

2. 6. Bà Lê Thị N, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp 2, xã B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3. 2. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Nga là bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp 2, xã B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2018).

(Ông H, ông B, bà G có mặt, bà X, bà Nh, bà T, ông C, bà T vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/11/2003, ông Lê Văn S là cha của những bị đơn có lập giấy tay chuyển nhượng QSDĐ cho ông H 1.000m^2, thuộc một phần thửa 395, TBĐ số 3, đất tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và ông S đã giao đất cho ông H trực tiếp canh tác, quản lý và sử dụng cho đến nay. Đã nhiều lần ông H yêu cầu hàng thừa kế của ông S là các bị đơn làm thủ tục tách thửa và chuyển QSDĐ cho ông H, nhưng các bị đơn không thực hiện.

Ngày 01/12/2017, ông H yêu cầu UBND xã Bình Thạnh hòa giải nhưng đến nay các bị đơn vẫn chưa thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển QSDĐ cho ông H.

Nay ông H yêu cầu Tòa án buộc hàng thừa kế của ông S là các bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông H với diện tích 1.000m^2, thuộc một phần thửa 395, TBĐ số 3.

Sau khi đo đạc thực tế phần đất đang sử dụng có dư ra 23.3 m^2, ông yêu cầu hàng thừa kế của ông S sang tên theo sử dụng và đo đạc thực tế là 1023,3 m^2 và không đồng ý trả giá trị đối với phần đất dư trên.

Trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa bị đơn Lê Văn B trình bày:

Ông Lê Văn S có đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 395, tờ bản đồ số 3, diện tích 3350 m^2. Ngày 14/11/2003, ông Lê Văn S đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H 1.000 m^2, có làm giấy tay.

Cha ông B là ông Lê Văn S, chết năm 2013. Mẹ ông B tên Phạm Thị X, chết trước ông S khoảng 6 năm. Ông S có tất cả 06 người con là ông Lê Văn B, sinh năm 1955, bà Lê Thị G, sinh năm 1958, bà Lê Thị N, sinh năm 1962, bà Lê Thị T, sinh năm 1967, ông Lê Văn C, sinh năm 1968 và bà Lê Thị X, sinh năm 1971. Ngoài ra ông S không có con riêng hay hàng thừa kế nào khác.

Khi ông S chuyển nhượng đất cho ông H thì bà Xa, ông B các em của ông B có biết và đồng ý việc chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó ông S kêu ông H làm thủ tục sang tên nhưng do ông H khó khăn về kinh tế nên không làm thủ tục sang tên được. Nay ông S chết, ông B thống nhất sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H. Phần đất trên sau khi đo đạc thực tế là 1023.3 m^2. Ông B thống nhất sang tên cho Ông H theo đo đạc thực tế, không yêu cầu ông H phải trả thêm bất kỳ khoản tiền nào.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị G trình bày:

Bà G thống nhất lời trình bày của ông B về hàng thừa kế và thừa nhận việc ông S có chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 1.000 m^2 tại thửa 395, tờ bản đồ số 3, việc chuyển nhượng bà có biết và đồng ý. Đo đạc thực tế ra 1023,3 m^2, bà cũng đồng ý và không yêu cầu ông H trả thêm khoản tiền nào khác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 395, tờ bản đồ số 3 do ông Lê Văn S đứng tên, đất tọa lạc xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp hiện nay bà G đang quản lý, hiện nay không có cầm cố hay thế chấp cho ai.

Tại phiên tòa, bà G thay đổi ý kiến không đồng ý tiếp tục hợp đồng mà muốn chuộc lại phần đất nêu trên, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H thì bà yêu cầu được nhận lại 23,3 m^2 phần đất dư sau đo đạc.

Trong quá trình tố tụng bị đơn Lê Thị N trình bày:

Bà Nh thừa nhận việc ông S có chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 1.000 m^2 tại thửa 395, tờ bản đồ số 3, việc chuyển nhượng bà có biết và đồng ý. Nay đo đạc đạc thực tế ra 1023,3 m^2, bà cũng đồng ý và không yêu cầu Ông H trả thêm khoản tiền nào khác.

Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Lê Thị X trình bày:

Bà Nh thừa nhận việc ông S có chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 1.000 m^2 tại thửa 395, tờ bản đồ số 3, việc chuyển nhượng bà có biết và đồng ý. Đo đạc thực tế ra 1023,3 m^2, bà cũng đồng ý và không yêu cầu ông H trả thêm khoản tiền nào khác.

Bị đơn ông Lê Văn C và bà Lê Thị T đã được được tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án và được triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có văn bản ý kiến, không tham gia phiên hòa giải và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thanh N có chị Tuyết là người đại diện theo ủy quyền, và chị Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 29/12/2015 chị Nguyễn Thị Thanh N và ông Lê Văn H có làm giấy thỏa thuận mua bán đất diện tích là 1000 m^2 tại thửa 395, tờ bản đồ số 3. Việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện và có làm giấy tay. Phần đất nêu trên chị Nguyễn Thị T đang canh tác sử dụng.

Nay phía ông H đang khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hàng thừa kế của ông S sang tên cho ông H. Chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Thanh N không có

yêu cầu gì trong vụ án này, sau này nếu có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 14/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Lê Văn S là do hai bên tự nguyện, ông H đã nhận đất quản lý sử dụng từ năm 2003 đến nay, không có ai tranh chấp. Diện tích đất đo đạc thực tế là 1023,3 m^2, dư 23,3 m^2 so với hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên đất là do ông S tự cắm mốc và không đo đạc bằng máy, tứ cận các cạnh được người giáp ranh thừa nhận. Nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên tổng diện tích đất 1023,3 m^2, thửa 395, TBĐ số 3, đất tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, mà không phải trả giá trị cho phần diện tích đất thừa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với hàng thừa kế của ông Lê Văn S. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là *"Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

[2] Ông Lê Văn S là bị đơn, chết năm 2013. Hàng thừa kế của ông Lê Văn S gồm ông Lê Văn B, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C và bà Lê Thị X, hiện có địa chỉ tại huyện Cao Lãnh và diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Cao Lãnh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ông Lê Văn S được Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/10/1995, đất thửa số 395, tờ bản đồ số 3, diện tích 3350 m^2. Ngày 14/11/2003, ông Lê Văn S đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H 1.000 m^2, đo đạc thực tế là 1023 m^2. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo hợp đồng là 20 chỉ vàng. Ông H đã giao đủ cho ông

S. Theo đó, ông H đã nhận đất quản lý từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2003 đến nay.

[4] Các con của ông Lê Văn S gồm ông Lê Văn C và bà Lê Thị T không có văn bản ghi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H. Những người còn lại gồm ông Lê Văn B, bà Lê Thị N và bà Lê Thị X có ý kiến thừa nhận việc ông S có chuyển nhượng cho Ông H phần đất diện tích đất, nay đo đạc là 1023,3 thửa 395, TBĐ số 3, đất tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng, đã giao vàng xong. Việc chuyển nhượng các ông bà có biết và đồng ý. Nay đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng trên phần diện tích đất đo đạc thực tế và không yêu cầu Ông H trả thêm khoản tiền nào khác. Riêng bà Lê Thị G có thay đổi ý kiến, tại phiên tòa bà yêu cầu chuộc lại phần đất trên hoặc chỉ tiếp tục thực hiện hợp đồng đúng 1000 m^2. Đối với yêu cầu của bà Lê Thị G, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ, do: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà G có biết và đồng ý. Mặc dù có dư 23,3 m^2 so với hợp đồng chuyển nhượng nhưng các anh em của bà G gồm ông B, bà Nh, bà X có ý kiến thống nhất việc chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1023,3 m^2, không phải trả thêm tiền cho phần đất dư. Lý do là do ông S là người giao đất tự cắm mốc và không đo đạc bằng máy, tứ cận các cạnh được người giáp ranh thừa nhận, ông H đã sử dụng từ năm 2003 đến nay mà không có ai tranh chấp. Bên cạnh đó ông Nguyễn Văn H không đồng ý việc chuộc lại đất cũng như chỉ tiếp tục thực hiện hợp đồng đối chỉ với 1000 m^2 đất của bà G.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định ngày 14/11/2003 giữa ông H với Sồi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đo đạc thực tế theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh là 1023,3 m^2 tại thửa 395, TBĐ số 3, đất tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng, đã giao vàng xong và đất do ông H quản lý, sử dụng. Do đó, buộc hàng thừa kế của ông S là ông Lê Văn B, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C và bà Lê Thị X tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn H là phù hợp theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự, Điều 100, Điều 167 Luật đất đai.

[6] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông Lê Văn B, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C, và bà Lê Thị X chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Ông Lê Văn B, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C, và bà Lê Thị X phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm chi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định tại Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn H.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hàng thừa kế của Lê Văn S gồm ông Lê Văn B, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C, và bà Lê Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn H với Lê Văn S đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1023,3 m^2, thể hiện từ mốc 1 đến mốc 7, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh ngày 11/10/2018, đất thuộc thửa 395, TBĐ số 3, đất tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, được xác định cụ thể như sau :

Từ mốc 1 đến mốc mốc 2 có chiều dài 48.46 m.

Từ mốc 2 đến mốc 3 có chiều dài 6.18 m.

Từ mốc 3 đến mốc 4 có chiều dài 15.70 m.

Từ mốc 4 đến mốc 5 có chiều dài 41.05 m.

Từ mốc 5 đến mốc 6 có chiều dài 4.97 m.

Từ mốc 6 đến mốc 7 có chiều dài 11.09 m.

Từ mốc 7 đến mốc 1 có chiều dài 9.47 m

Ông Lê Văn B, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C, và bà Lê Thị X có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích trên. Trong trường hợp, ông Lê Văn B, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C, và bà Lê Thị X không thực hiện thì ông Nguyễn Văn H có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng trên theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 11/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh).

Về án phí: ông Lê Văn B, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C, và bà Lê Thị X phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0000793 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Ông Lê Văn B, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị T, ông Lê Văn C, và bà Lê Thị X phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 3.745.700 đồng. Do ông Nguyễn Văn H đã nộp tạm ứng số tiền 3.745.700 đồng nên ông B, bà G, bà Nh, bà T, ông C và bà X phải nộp lại số tiền 3.745.700 đồng để trả lại cho Ông H.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kề từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

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, 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:
- Các đương sự;
- VKS HCL;
- Toà án Tỉnh;
- Lưu: HSVA.

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

Võ Thị Ngọc Minh