

Bản án số: 10/2023/DS-ST

Ngày: 28-02-2023

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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Phi Hùng

2. Ông Hồ Quốc Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa: Bà Vũ Ánh Tuyết, Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6 nay là ấp 7, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2.Bị đơn: Bà Bùi Thị X, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

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

3.1.Anh Võ Thanh M (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

3.2.Anh Võ Quốc D (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 6 nay là ấp 7, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

3.3. Chị Võ Song L (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã VH, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu

3.4. Chị Võ Lệ C (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

3.5. Anh Võ Minh S (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6 nay là ấp 7, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện ngày 06/6/2021 cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Vào ngày 23/3/2000 vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Võ Thành O (đã mất năm 2019) có nhận chuyển nhượng của cụ Lâm Văn N (cha chồng của bà Bùi Thị X) phần đất có chiều ngang 06m chiều dài 27m theo đo đạc thực tế có diện tích 148,6m² thuộc thửa số 229 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng đất là 1.050.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2000 giữa ông N và ông Ô. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp kênh Bạch Ngưu, mặt hậu giáp phần đất bà Bùi Thị X, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Nguyễn Huy H nhận chuyển nhượng của ông N, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Nguyễn Thị H và ông Lâm L.

Vợ chồng bà D đã giao đủ 1.050.000 đồng và ông N đã giao vợ chồng bà D quản lý sử dụng phần đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do vợ chồng bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì khi ông N chuyển nhượng đất và giao đất cho vợ chồng bà D quản lý sử dụng nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì ông N mất. Sau khi ông N mất thì toàn bộ phần đất ông N do vợ chồng bà X hưởng thừa kế đứng tên. Sau đó chồng bà X mất nên vào ngày 03/8/2020 bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 978,6m² thuộc thửa 229 tờ bản đồ số 12. Bà D đã nhiều lần yêu cầu bà X tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhưng bà X không đồng ý.

Nay, chồng bà D đã mất nên bà D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà D với ông N và yêu cầu bà X tách phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 104,7m² để bà có cơ sở làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất còn lại với diện tích theo đo đạc thực tế 43,9m² bà D rút lại không

yêu cầu giải quyết. Đồng thời bà D tự nguyện chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định, định giá mà bà đã nộp.

**Tại phiên tòa anh Võ Minh S trình bày:*

Anh S thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của mẹ là bà Nguyễn Thị D. Phần đất tranh chấp là của cha mẹ nhận chuyển nhượng của ông N, nay cha anh S đã mất nên quyền quyết định là của bà D, anh S không có yêu cầu đối với phần đất này.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Bà D yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2000 giữa vợ chồng bà D với ông N phần đất với diện tích 104,78m² và yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện với diện tích 43,9m² đất tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ vụ án cũng như quá trình thẩm tra tại phiên tòa có căn cứ cho rằng việc vợ chồng bà D có chuyển nhượng của ông N phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 148,6m², ông O đã mất năm 2019 và bà D là người trực tiếp quản lý sử dụng ổn định phần đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không phát sinh tranh chấp nhưng bà X không thống nhất thực hiện thủ tục chuyển tên phần đất cho vợ chồng bà D. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà D công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 104,7m², đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà D đối với phần đất có diện tích 43,9m² đất tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2000 nên đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà X có địa chỉ tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Hơn nữa phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà D thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa

án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án có tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà X nhưng bà X vắng mặt tại các lần xét xử không có lý do. Anh M, anh D, anh L, chị C có văn bản ý kiến xác định là con của bà D và ông O, phần đất tranh chấp giữa bà D và bà X các anh chị không có ý kiến yêu cầu tranh chấp với bà D nhưng vắng mặt tại các lần xét xử không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà X, anh M, anh D, anh L, chị C theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 22/4/2022 của Công ty TNHH phát triển xanh Việt Nam thì phần đất thuộc một phần thửa 122 tờ bản đồ số 12 (bản đồ chỉnh lý năm 2018), đất tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau:

- Phần đất thứ nhất: Mặt tiền giáp đường bê tông có mốc M3M2 dài 06m; mặt hậu giáp phần đất còn lại của bà Bùi Thị X có mốc M4M1 dài 06m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Nguyễn Huy Hoàng và bà Trần Mỹ Tiên nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn N có mốc M3M4 dài 17,91m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Nguyễn Thị Hà và ông Lâm Liên có mốc M1M2 dài 17,31m. Phần đất diện tích là 104,7m².

Phần đất thứ hai có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường bê tông có mốc M5M8 dài 06m; mặt hậu giáp sông Bạch Ngưu có mốc M6M7 dài 06m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn N có mốc M7M8 dài 7,20m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của bà Nguyễn Thị H và ông Lâm L có mốc M5M6 dài 7,80m. Phần đất có diện tích là 43,9m².

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 17/6/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thuận Việt: Giá trị phần đất tranh chấp diện tích 104,7m² là 104.700.000 đồng.

[4] Tại đơn khởi kiện, cũng như tại phiên tòa bà D yêu cầu công nhận giấy nhượng đất thổ cư ngày 23/3/2000 giữa vợ chồng ông Võ Văn O (ông O là chồng bà D và đã mất năm 2019) với ông Lâm Văn N (Lâm N) để bà D đủ điều kiện làm thủ tục

đứng tên QSD đất. Nhưng tại phiên tòa bà D yêu cầu rút lại một phần yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 43,9m² và yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 104,7m² đất tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[5] Xét thấy, bà D cho rằng vào năm 2000 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông N một phần đất theo giấy nhượng đất thổ cư với diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 27m theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 148,6m² đất tọa lạc ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau với giá 1.050.000 đồng là có cơ sở. Bởi vì, tại biên bản ghi lời khai ngày 10/5/2022 bà Bùi Thị X thừa nhận bà X là vợ ông D (ông D mất năm 2017). Phần đất tranh chấp giữa bà X và bà D có nguồn gốc của cha chồng bà X là ông N. Do ông Lâm D (đã mất) là con út ông N và vợ chồng bà sống chung nhà với ông N nên ông N để ông D đứng tên toàn bộ phần đất ông N. Khi ông D mất thì phần đất của ông N cho ông D do bà X đứng tên với tổng diện tích 978,6m² đất tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, bà X thừa nhận khi ông N còn sống có chuyển nhượng cho bà D phần đất chiều ngang 06m như bà X đã xác định khi cán bộ đến đo đạc thực tế. Khi ông N chuyển nhượng vợ chồng bà X có biết và thống nhất giao cho bà D quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng nhưng QSD đất do bà X đứng tên. Tại biên bản ghi lời khai bà X thống nhất giao bà D tiếp tục quản lý sử dụng nhưng không được chuyển nhượng cho người khác và bà X không thống nhất chuyển tên cho bà D. Trường hợp bà D không sử dụng thì trả lại bà X, bà X sẽ hoàn lại cho bà D số tiền 60.000.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu của bà X là không có cơ sở. Bởi vì, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà D, ông O và ông N có lập thành văn bản nhưng không đúng quy định về hình thức, không có công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 690, 691, 692 Bộ luật dân sự năm 1995 nhưng vợ chồng bà D đã giao đủ tiền cho ông N, ông N đã giao đất cho vợ chồng bà D quản lý sử dụng ổn định từ năm 2000 đến nay không tranh chấp là đảm bảo đúng quy định về Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc bà X không thống nhất chuyển tên QSD đất là không phù hợp. Bên cạnh đó, phần đất vợ chồng bà D nhận chuyển nhượng tuy có diện tích 148,6m² nhưng trong đó có 104,7m² là đất ở nên căn cứ Nghị định số 40/2021/QĐ-

UBND ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau thì bà D có đủ điều kiện để được cấp quyền sử dụng đất diện tích 104,7m² theo yêu cầu của bà D.

[6] Theo công văn số 264/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 08/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị X. Xét thấy, bà X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 978,6m² thuộc thửa 229 tờ bản đồ số 12 là bà được hưởng tài sản thừa kế từ ông Lâm Văn Dn (ông D mất năm 2017) là đúng theo lời khai của bà X tại biên bản ngày 10/5/2022.

Đối với phần đất vợ chồng bà D nhận chuyển nhượng của ông N có diện tích 43,9m². Xét thấy, giấy chứng nhận QSD đất của bà X đứng tên chỉ cấp QSD đất từ lộ bê tông 2,5m không có cấp phần giáp sông Bạch Ngưu. Mặc khác, theo Điều 99 của Luật đất đai và Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì phần đất nêu trên không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Bên cạnh đó tại phiên tòa, bà D yêu cầu rút lại không yêu cầu công nhận phần diện tích 43,9m² mà ông bà đã chuyển nhượng của ông N là có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà D với lý do bà D có yêu cầu rút lại yêu cầu công nhận phần đất diện tích 43,9m² là phù hợp.

Từ những căn cứ nêu trên cho cần công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà D và ông N lập ngày 23/3/2000 với diện tích theo đo đạc thực tế là 104,7m² thuộc thửa 229 tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[7] Đối với chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà D nộp chi phí đo đạc là 6.922.000 đồng, chi phí định giá là 6.480.000 đồng. Xét thấy, tại phiên tòa bà D tự nguyện chịu ½ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là phù hợp theo quy định vì đây là sự tự nguyện của bà D. Vì vậy bà X có nghĩa vụ hoàn lại cho bà D ½ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với số tiền 6.701.000 đồng. Số tiền 6.701.000 đồng còn lại bà D tự chịu (bà D đã nộp xong).

[8] Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Bà X phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà D và bà X thuộc diện người C tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm – Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 690, 691, 692, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998, năm 2001; Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2000 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn O (đã mất) và ông Lâm Văn N (Lâm N, đã mất). Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2000 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn O và ông Lâm Văn N (Lâm N, đã mất) với diện tích theo đo đạc thực tế là 43,9m² đất tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Giao bà Nguyễn Thị D được tiếp tục quản lý sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất phần đất diện tích 104,7m², đất tọa lạc tại ấp 3, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 22/4/2022 của Công ty TNHH phát triển xanh Việt Nam thuộc một phần thửa 122 tờ bản đồ số 12 (bản đồ chỉnh lý năm 2018). Phần đất có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường bê tông có mốc M3M2 dài 06m; mặt hậu giáp phần đất còn lại của bà Bùi Thị X có mốc M4M1 dài 06m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn N có mốc M3M4 dài 17,91m; cạnh

phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Nguyễn Thị H và ông Lâm L có mốc M1M2 dài 17,31m.

Bà Bùi Thị X có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị D chi phí đo đạc, thẩm định và định giá với tổng số tiền 6.701.000 đ (Sáu triệu bảy trăm lẻ một nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị D cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Bùi Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị D và bà Bùi Thị X được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Vào ngày 17/11/2021 bà D có dự nộp 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0014601 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình nay được nhận lại.

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 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.

Đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Kiều Trang