

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Số: 37/2018/DS-ST

Ngày 21 tháng 11 năm 2018

“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 CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hải
2. Ông Lý Ngân

Thư ký Tòa án: Bà Lưu Thị Thúy Vy, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Kim Thị Cẩm Hương, Kiểm sát viên

Ngày 21/11/2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2018/TLST-DS, ngày 02 tháng 01 năm 2018 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2018/QĐXXST-DS ngày 23/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2018/QĐST-DS ngày 07/11/2018, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn C (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị T (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp An T, xã Thiện M, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn C: Bà Nguyễn Thị T (có mặt)

Địa chỉ: ấp An T, xã Thiện M, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.

*** Bị đơn:**

1. Ông Trần Văn N (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị L (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 278, ấp An T, xã An H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông Phan Anh T (vắng mặt)

Địa chỉ ấp An T, xã An H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 21/6/1993, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Trần Văn N, vợ là bà Nguyễn Thị L 04 công tằm 03 mét đất ruộng (tương đương 5.184m², giá là 12 chỉ vàng 24kara, tại thửa số 462, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp An T, xã An H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T, do ông Trần Văn N đứng tên theo Giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T cấp cho Trần Văn N ngày 20/12/1991, hai bên có lập tờ hợp đồng chuyển nhượng kết quả lao động và đầu tư trên đất được giao có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An H. Đến ngày 06/9/1996, thì ông N, bà L có sang nhượng thêm cho vợ chồng bà 01 công đất ruộng nữa tằm 03 mét (tương đương 1.296m² với giá 09 chỉ vàng 24kara cùng chung thửa nêu trên. Lúc đó, hai bên có làm giấy tay có xác nhận của Ban nhân dân ấp An T, từ đó, vợ chồng bà canh tác trên phần đất đã sang nhượng cho đến nay. Đã nhiều lần vợ chồng bà yêu cầu ông N, bà L đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để cho vợ chồng bà làm thủ tục tách thửa để đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng ông Nuôi, bà L không chịu đưa bằng khoán cho vợ chồng bà để làm thủ tục tách thửa riêng theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Sóc T giải quyết:

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.480m², tại thửa 462, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp An T, xã An H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T là quyền sử dụng hợp pháp cho vợ chồng bà.

Tại biên bản hòa giải ngày 24/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần văn Ni trình bày:

Ông thừa nhận vợ chồng ông có sang nhượng phần cho vợ chồng bà T, ông C tại thửa 462, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp An T, xã An H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T như bà T trình bày, do vợ chồng của ông đã thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phan Anh T ở cùng ấp, vì vợ chồng ông có thiếu tiền ông T chưa trả nên không lấy Giấy chứng nhận QSD đất lại để cho bà T sang tên được, khi nào ông có tiền trả cho ông T, thì vợ chồng ông lấy Giấy chứng nhận QSD đất đưa cho bà T tách thửa sang tên.

Tại biên bản hòa giải ngày 24/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Nuôi, nên không có trình bày gì thêm.

Tại biên bản ghi lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Anh T trình bày: Do vợ chồng ông N, bà L có thiếu tiền của ông là 60.000.000 đồng, nhưng không có tiền trả, nên vào ngày 23/12/2015 âm lịch, thì vợ chồng ông N có cầm **Giấy chứng nhận QSD đất** cho ông và hai bên có làm giấy tay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T ông không có ý kiến, còn ông N, bà L khi nào trả cho ông số tiền 60.000.000 đồng thì ông trả lại **Giấy chứng nhận QSD đất** cho ông N để ông N đưa cho bà T tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã nêu trên, cho nên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

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:

Về tố tụng:

[1] Đối với ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị L là bị đơn trong vụ án và ông Phan Anh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do và không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b Khoản 2, Điều 227 và khoản 3, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đã thay đổi nội dung đơn khởi kiện, cụ thể yêu cầu công nhận phần đất theo kết quả thẩm định tại chỗ có diện tích 6.895,7m². Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên căn cứ khoản 1, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về quan hệ pháp luật và yêu cầu của đương sự:

[3] Nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất diện tích 6.895,7m² tại thửa số 462, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T cấp cho Trần Văn N ngày 20/12/1991 mà các bị đơn đã chuyển nhượng cho các nguyên đơn. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Về nội dung vụ án:

[4] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T sang nhượng của bị đơn ông Trần Văn Nuôi và bà Nguyễn Thị L vào ngày 21/6/1993 và ngày 06/9/1996, hai bên có lập hợp đồng, giấy tờ mua bán viết tay và có xác nhận của Ban nhân dân ấp An T và Ủy ban nhân dân xã An H, từ đó phía nguyên đơn sử dụng và canh tác ổn định, nhưng phía bị đơn không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn để làm thủ tục tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật.

[5] Xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Văn N theo Giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T cấp cho Trần Văn N ngày 20/12/1991 diện tích 13.963m^2 , tại thửa số 462, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp An T, xã An H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T. Giữa nguyên đơn Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn C và bị đơn Trần Văn N, Nguyễn Thị L đã xác lập hợp đồng và đều thừa nhận vào ngày 21/6/1993 có làm hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất với diện tích 04 công tầm 03 mét (tương đương 5.184m^2) giá 12 chỉ vàng 24 ka, vào ngày 06/9/1996 có sang nhượng thêm phần diện tích 01 công tầm 03 mét (tương đương 1.296m^2) giá 09 chỉ vàng 24 ka cả 02 phần đất trên thuộc thửa số 462, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp An T, xã An H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T. Đến ngày 06/9/1996, thì ông N, bà L có sang nhượng thêm cho vợ chồng bà 01 công đất ruộng nữa tầm 03 mét (tương đương 1.296m^2 với giá 09 chỉ vàng 24kara cùng chung thửa nêu trên. Lúc đó, hai bên có làm giấy tay có xác nhận của Ban nhân dân ấp An T, từ đó, vợ chồng bà canh tác trên phần đất đã sang nhượng cho đến nay. Cho nên, trên đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2018: một phần của thửa số 462, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp An T, xã An H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T có diện tích $6.895,7\text{m}^2$. Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp thửa 464 có số đo 59,20m.
- Hướng Tây: Giáp phần còn lại của thửa 462 có số đo 55,20m.
- Hướng Nam: Giáp thửa 502 có số đo 122,50 mét .
- Hướng Bắc: Giáp thửa 463 có số đo 119,20 mét.

Diện tích: $6.895,7\text{m}^2$. Trên đất có cây tràm 02 cây (loại B), 50 cây loại (C) và 01 căn nhà diện tích $44,64\text{m}^2$ (4,8m x 9,3m) kết cấu nền đất, vách lá, mái tol xi măng, cửa tạm, khung cột bê tông đúc sẵn.

Tại công văn số 619/UBND-VP ngày 18/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Châu T trả lời căn cứ điểm a, Khoản 2 Điều 6 Quy định ban hành kèm theo quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc T về việc ban hành quy định hạn mức giao đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa và xử lý một số trường hợp trong công tác cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng thì một phần thửa đất thuộc tờ bản đồ số 01 diện tích 6.895,7m² (theo biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2018) bảo đảm hạn mức được phép tách thửa. Như vậy, hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và các bị đơn có lập thành văn bản những người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ năng lực hành vi dân sự hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa được đăng ký, chứng thực theo Luật đất đai nhưng phần đất chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T (nay là huyện Châu T, tỉnh Sóc T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/12/1991. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập ngày 21/6/1993 là phù hợp với quy định tại điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, có đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn theo quy định tại điểm b.3 mục 2.2 “*Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm...và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm...trên đất đó*” và các nguyên đơn được thực hiện các quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 166 “*Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”, Khoản 2 Điều 170 Luật đất đai “*Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng...theo quy định của pháp luật*”. Cho nên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở được chấp nhận.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu T tham gia phiên tòa có ý kiến phát biểu nhận xét về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của 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 nhìn chung đều thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị T được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích 6.895,7m² tại thửa số 462, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp An T, xã An H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T có số đo tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 464 có số đo 59,20 m .

Hướng Tây giáp thửa 462 có số đo 55,20 m;

Hướng Nam giáp thửa 502 có số đo 122,5 m;

Hướng Bắc giáp thửa 463 có số đo 119,20 m.

Trên đất có cây tràm 02 cây (loại B), 50 cây loại (C) và 01 căn nhà diện tích 44,64m² (4,8m x 9,3m) kết cấu nền đất, vách lá, mái tol xi măng, cửa tạm, khung cột bê tông đúc sẵn.

Lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát viên là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên căn cứ vào Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26; Khoản 1, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, nên bị đơn Nuôi và Liếm phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, do bị đơn Trần Văn N và Nguyễn Thị L, đều sinh năm 1954 thuộc đối tượng là người cao tuổi (hiện nay trên 60 tuổi), nên Hội đồng xét xử quyết định cho bị đơn N và L được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016. Nguyên đơn T và C được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án mà nguyên đơn T và C đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, theo biên lai thu số 0009892 ngày 28/12/2017.

Về chi phí thẩm định, định giá: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành thẩm định, định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn và chi phí cho việc này là 3.650.000 đồng, số tiền này tại phiên tòa, nguyên đơn đã tự nguyện chịu.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, Điều 244; Điểm b Khoản 2, Điều 227; Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26; Khoản 1, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016.

Áp dụng Khoản 3 Điều 702 BLDS năm 2005

Áp dụng Khoản 1 Điều 166, Khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị T được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích

6.895,7m² tại thửa số 462, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp An Tập, xã An Hiệp, huyện Châu T, tỉnh Sóc T có số đo tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 464 có số đo 59,20m

Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 462 có số đo 55,20m

Hướng Nam giáp thửa 502 có số đo 122,5m

Hướng Bắc giáp thửa 463 có số đo 119,20m

Trên đất có cây tràm 02 cây (loại B), 50 cây loại (C) và 01 căn nhà diện tích 44,64m² (4,8m x 9,3m) kết cấu nền đất, vách lá, mái tol xi măng, cửa tạm, khung cột bê tông đúc sẵn.

2. Về chi phí thẩm định định giá: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành thẩm định, định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn và chi phí cho việc này là 3.650.000 đồng, số tiền này tại phiên tòa, nguyên đơn đã tự nguyện chịu.

3. **Án phí dân sự sơ thẩm:** Bị đơn N và L được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

Nguyên đơn T và C được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án mà nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, theo biên lai thu số 0009892 ngày 28/12/2017.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, thì thời gian kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết, để Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 7 và 7a, Điều 9 của 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;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA Dân sự huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Nhẫn