

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 12/2018/DS-ST

Ngày: 07.02.2018

V/v: “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Điền
- *Hội thẩm nhân dân:*
 - 1/ Bà Lê Cẩm Huỳnh
 - 2/ Bà Thái Ánh Trinh
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhàn - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ngày 07 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2017 về việc “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2018/QĐXX-ST ngày 03 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn Đ** sinh năm 1964
Trú tại: khu vực R, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.
2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T** sinh năm 1965
Trú tại: khu vực R, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
 - + *Phía ông Đ:*
 - 3.1. Bà **Nguyễn Thị L** sinh năm 1968
 - 3.2. Anh **Trần Văn O** sinh năm 1989
(*cùng có mặt*)
 - 3.3. Chị **Trịnh Mỹ N** sinh năm 2000
Cùng trú tại: khu vực R, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.
 - + *Phía bà T:*
 - 3.4. Ông **Nguyễn Đức M** sinh năm 1983
Trú tại: khu vực R, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.
(*có đơn xin xét xử vắng mặt*)
 - 3.5. Ông **Nguyễn Văn H** sinh năm 1974
HKTT: xã C, huyện V, thành phố Cần Thơ.
(*vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29.3.2017 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Vào năm 2005, ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị A phần đất vườn có kích thước chiều ngang 07m, chiều dài 13m, diện tích $91m^2$ (đo đạc thực tế là $84,9m^2$) tại thửa số 257, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000475 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 09.8.2000 cho bà Nguyễn Thị A đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc tại khu vực R, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ, với giá thỏa thuận là 04 chỉ vàng 24k.

Ông đã thanh toán đủ vàng cho bà A khi nhận chuyển nhượng đất và nhận đất sử dụng cho đến nay. Nhưng từ khi nhận chuyển nhượng thì bà A và hiện nay là bà T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông. Nên ông khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 26.9.2005.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 03.01.2018 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà thừa nhận vào năm 2005 mẹ là bà Nguyễn Thị A có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn Đ. Tuy nhiên kích thước chuyển nhượng chiều ngang 04m, chiều dài 07m mà không phải 07m x 13m như ông Đ trình bày. Đất này hiện nay do bà đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 771, tờ bản đồ số 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000475 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 09.8.2000.

Qua yêu cầu của ông Đ thì bà chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với kích thước chiều ngang 04m, chiều dài 07m, diện tích $31m^2$ tại vị trí (A). Phần đất còn lại diện tích $53,9m^2$ theo trích đo thì bà yêu cầu ông Đ trả lại cho bà.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05.8.2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, anh Trần Văn O và chị Trịnh Mỹ N trình bày:

Năm 2005, ông Đ nhận chuyển nhượng của bà A phần đất chiều ngang 07m, chiều dài 13m, đo đạc thực tế $84,9m^2$ thửa số 257, giấy đất số 000475 hiện do bà Nguyễn Thị A đứng tên quyền sử dụng. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 04 chỉ vàng 24k, ông Đ đã thanh toán đủ vàng cho bà A.

Qua yêu cầu phản tố của bà T thì các đương sự không đồng ý vì đất này được ông Đ mua/nhận chuyển nhượng từ bà A, đã giao đủ vàng và quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03.01.2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M trình bày:

Năm 2005, mẹ ông là bà Nguyễn Thị A có chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn Đ kích thước chiều ngang 04m, chiều dài 07m. Hiện nay bà A đã chết, đất do bà T đứng tên quyền sử dụng nên ông yêu cầu bà T có trách nhiệm giải quyết tranh chấp với ông Đ về nghĩa vụ do người chết để lại mà ông không ý kiến gì liên quan.

Đối với ông Nguyễn Văn H: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết công khai, hợp lệ các văn bản tố tụng như: Các Thông báo hòa giải số 607/2017/TB.TA ngày 08.11.2017, số 631/2017/TB.TA ngày 16.11.2017 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2018 ngày 03.01.2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2018/QĐST-DS ngày 19.01.2018 nhưng ông H vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên hòa giải nhưng giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Các đương sự vẫn giữ các yêu cầu và ý kiến.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

/ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng trình tự thủ tục luật định;

/ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Theo đó, ổn định cho nguyên đơn được toàn quyền sử dụng đất diện tích 84,9m² tại vị trí 257¹ theo trích đo địa chính; Bác yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về việc yêu cầu đòi lại 53,9m² theo trích đo.

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:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Vào ngày 26.9.2005 ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị A có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000475 ngày 09.8.2000 do bà Nguyễn Thị A đứng tên sử dụng - đất tọa lạc tại khu vực R, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ, với giá chuyển nhượng là 04 chỉ vàng 24k. Năm 2008 bà A chết, đất được bà Nguyễn Thị T đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, từ đó đến nay, bà T vẫn không tách quyền sử dụng đất cho ông nên ông có đơn khởi kiện. Trên cơ sở đó, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 14 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Trịnh Mỹ N, ông Nguyễn Đức M và ông Nguyễn Văn H vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, chị N, ông M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; ông H vắng mặt lần thứ 02 không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đổi phần đất thuộc thửa 257, diện tích 84,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000475 ngày 09.8.2000 vì cho rằng phần đất này ông đã nhận chuyển nhượng của bà Anh, ông đã giao đủ tiền và đã nhận đất sử dụng từ năm 2005 đến nay.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T thừa nhận có thỏa thuận mua bán đất giữa ông Đ với bà A theo hợp đồng mua bán đất ngày 19.8.2004 (al) và ngày 26.9.2005. Tuy nhiên, bà T chỉ đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông Đ với kích thước chiều ngang 04m, chiều dài 07m hiện do ông Đ quản lý sử dụng, yêu cầu đòi lại 53,9m² vì diện tích này bà A không bán cho ông Đ.

Hội đồng xét xử, nhận thấy:

- Tại Giấy mua bán đất đề ngày 26.9.2005 (*bút lục: 05*) thể hiện:
 - + Bên bán là bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T; bên mua là ông Trần Văn Đ;
 - + Đối tượng giao dịch là phần đất chiều ngang 07m, chiều dài 13m (đo đạc thực tế 84,9m²) tại vị trí thửa 257¹ thuộc thửa 257 theo trích đo;
 - + Giá chuyển nhượng là 04 chỉ vàng 24k.

Có thể hiện ký và ghi họ tên Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị T và Trần Văn Đ. Ngoài ra, còn thể hiện sự chứng kiến của ông Lê Văn Ở, ông Bùi Văn I và ông Nguyễn Ngôn U.

Trên cơ sở đó, Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của những người làm chứng (*bút lục: 54 -> 59, 82*) về tình tiết vụ việc và xác minh thực trạng sử dụng đất cũng như diễn biến thực tế của phần đất tranh chấp (*bút lục: 84*) nhằm làm cơ sở xác định sự thật khách quan của vụ án.

Cụ thể: ông Lê Văn Ở và ông Bùi Văn I và ông Nguyễn Ngôn U (là người hàng xóm của các đương sự) đều thống nhất khai: Vào năm 2005 ông Đ có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị A phần đất hiện nay các bên tranh chấp. Giữa ông Đ và bà A có lập hợp đồng mua bán đất (giấy tay), có các người làm chứng ký chứng kiến sự việc trên. Tuy nhiên những người làm chứng không rõ diện tích chuyển nhượng nhưng đều xác nhận phần đất hiện nay ông Đ đang quản lý sử dụng đã được ông Đ thỏa thuận mua/nhận chuyển nhượng từ bà A vào năm 2005.

Hơn nữa, tại biên bản hòa giải không thành ngày 25.01.2008 giữa ông Đ và bà A thể hiện ý kiến của các bên như sau:

- Ông Đ trình bày: yêu cầu bà A giao đủ phần đất nhận chuyển nhượng chiều ngang 07m, chiều dài 13m và đường xuống mé sông 02m;
- Bà A thừa nhận: có bán cho ông Trần Văn Đ phần đất chiều ngang 07m, chiều dài 13m như ông Đ trình bày. Đồng thời ông Đ đã thanh toán đủ 04 chỉ vàng 24k cho bà A.

Điều này phù hợp nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn G - là người trực tiếp tham gia hòa giải theo biên bản hòa giải ngày 25.01.2008. Theo đó, ông G xác nhận vào năm 2008, khi các bên tranh chấp được hòa giải tại Ban nhân dân ấp thì bà A thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Đ chiều ngang 07m, chiều dài 13m, các bên đã giao nhận đủ 04 chỉ vàng 24k.

Đồng thời, diễn biến thực tế về phần đất tranh chấp được thể hiện như sau:

Theo Trích đo địa chính số: 40/TTKTTNMT ngày 21.7.2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện: diện tích tranh chấp do ông Đ yêu cầu bà T tách quyền sử dụng tại vị trí thửa 257¹ là 84,9m², mục đích sử dụng CLN hiện do ông Đ quản lý sử dụng; diện tích đất bà T yêu cầu ông Đ trả lại tại vị trí (A) là 31m².

Vì vậy, yêu cầu của đương sự, thực trạng sử dụng đất và diễn biến thực tế cần đánh giá chung trong tổng thể các tình tiết của vụ án.

Cụ thể: Từ năm 2005 đến nay việc ông Đ trực tiếp quản lý sử dụng đất mà không có sự ngăn cản, khiếu nại của bà A và sau này là bà T nên là sự việc có cơ sở tin về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T thừa nhận: thừa nhận chữ ký trên Tờ mua bán đất ngày 26.9.2005 của bà A (*bút lục: 69, 70*) nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, người làm chứng ông O, ông I và ông U đều xác nhận việc bà A có bán cho ông Đ chiều ngang 07m, chiều dài 13m mà hiện nay ông Đ đang quản lý sử dụng là có cơ sở khẳng định việc bà A có chuyển nhượng cho ông Đ phần đất trên là sự thật.

Quá trình giải quyết, bà T đồng ý chịu trách nhiệm hậu quả của giao kết giữa bà A với ông Đ đối với phần đất tranh chấp. Như phân tích trên, khẳng định việc có chuyển nhượng giữa bà A với ông Đ chiều ngang 07m, chiều dài 13m nên có cơ sở buộc bà T có nghĩa vụ tách quyền sử dụng đất diện tích trên là phù hợp, đúng quy định pháp luật mà không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất mé sông nên được Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính:*

Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, bao gồm: chi phí thẩm định 3.000.000 đồng, chi phí nhận kết quả trích đo địa chính 800.000 đồng. Tổng cộng 3.800.000 đồng - đã thực hiện xong.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên án phí bị đơn phải nộp là: 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 14 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 92, điều 147, điều 165 và điều 228, điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 697, điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ về việc tranh chấp thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T đối với nguyên đơn ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu đòi lại 53,9m² thuộc một phần vị trí thửa 257¹.

Công nhận quyền sử dụng đất 84,9m² thuộc vị trí thửa 257¹ theo Trích đo địa chính cho nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, xác lập quyền sử dụng đất theo diện tích sử dụng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo thực trạng.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 21.7.2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Văn Đ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002065 ngày 10.4.2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải nộp: 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 003672 ngày 03.01.2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ thành án phí. Bà T đã nộp xong.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính:

Nguyên đơn ông Trần Văn Đ tự nguyện chịu 3.800.000 đồng – đã thực hiện xong.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. T;
- THA Q. T;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Nguyễn Thanh Điền