

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 74/2023/DS-ST

Ngày: 22-11-2023

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sáu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Dũng;
2. Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thạch – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Không Phúc Vĩnh Nhật - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 89/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2023/QĐST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị N1-1957

Địa chỉ: Ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu N2-1984-có mặt.

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Q-1954 và bà Đặng Thị Ngọc T-1960

Cùng địa chỉ: Ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền bị đơn: Ông Huỳnh Công T1-1990-có mặt.

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

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

- Ông Vũ Đình P-1980-vắng mặt.

- Bà Vũ Thị Ngọc H-1984-vắng mặt.

- Ông Vũ Đình T2-1989-vắng mặt.

- Ông Vũ Ngọc T3-1991-vắng mặt.

- Ông Vũ Ngọc T4-1994-vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N2 trình bày và yêu cầu như sau: Ngày 01/3/1999, bà Vũ Thị N1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18.000m², thuộc các thửa 1031, 1032, 1033, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ), giá chuyển nhượng 21,6 lượng vàng 24K. Hai bên có lập “Giấy mua bán ruộng đất” được viết tay ngày 01/3/1999, vợ chồng ông Q, bà T có trực tiếp ký tên vào hợp đồng. Bà N1 đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông Q, bà T. Vợ chồng ông Q, bà T đã giao đất cho bà N1 canh tác, sử dụng từ năm 1999 đến nay không ai tranh chấp, ông bà tự nguyện giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 giữ làm tin. Tuy nhiên, bà N1 yêu cầu vợ chồng ông Q, bà T làm thủ tục sang tên nhưng đến nay ông bà vẫn chưa thực hiện. Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Vũ Thị N1 và vợ chồng ông Vũ Q, bà Đặng Thị Ngọc T theo Giấy mua bán ruộng đất lập ngày 01/3/1999, để công nhận cho bà N1 được quyền sử dụng diện tích đất 18.000m², thuộc các thửa 1031, 1032, 1033, cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ). Qua đo đạc thực tế thửa 1031 có diện tích 7987m² (LUC), thửa 1032 có diện tích 6225m² (LUC), thửa 1033 có diện tích 3788m² (LUC).

Đại diện ủy quyền bị đơn ông Huỳnh Công T1 trình bày: Ông Vũ Q là anh ruột của bà Vũ Thị N1. Vào năm 1999, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 18.000m², thuộc các thửa 1031, 1032, 1033, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ). Mặc dù, ông Q đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các thửa đất trên có nguồn gốc là do cha mẹ cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các con ông còn nhỏ tuổi, không có đóng góp công sức trong việc hình thành các thửa đất nêu trên. Cho nên, việc mua bán các thửa đất này là do vợ chồng ông toàn quyền quyết định, ý kiến vợ chồng ông là ý kiến của các con. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, vợ chồng ông cùng các con bàn bạc và thống nhất bán 03 thửa đất nêu trên cho bà N1 để lấy tiền chi tiêu trong gia đình và nuôi các con ăn học.

Vào ngày 01/3/1999, bà Vũ Thị N1 và vợ chồng ông Vũ Q, bà Đặng Thị Ngọc T có ký vào Giấy mua bán ruộng đất, vợ chồng ông Q thống nhất chuyển nhượng cho bà N1 quyền sử dụng đất diện tích 18.000m², thuộc các thửa 1031, 1032, 1033, giá chuyển nhượng 21,6 lượng vàng 24K. Bà N1 đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông Q, bà T nhận xong. Ông Q, bà T giao đất cho bà N1 canh tác, sử dụng từ năm 1999 đến nay, ông bà tự nguyện giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho bà N1 giữ làm tin. Sau đó, bà N1 có nhu cầu làm giấy đất nhưng ông Vũ Ngọc T4 là con của ông Q chưa chịu ký tên nên chưa làm thủ tục sang tên được. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn theo Giấy mua bán ruộng đất ngày 01/3/1999, đồng ý công nhận cho bà N1 được quyền sử dụng diện tích đất 18.000m², thuộc các thửa 1031, 1032, 1033, cùng tờ bản đồ số 08, nay tọa lạc ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Qua đo đạc thực tế thửa 1031 có diện tích 7987m² (LUC), thửa 1032 có diện tích 6225m² (LUC), thửa 1033 có diện tích 3788m² (LUC).

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình P, bà Vũ Thị Ngọc H, ông Vũ Đình T2, ông Vũ Ngọc T3 và ông Vũ Ngọc T4 trình bày: Ông bà là con ruột của ông Vũ Q và bà Đặng Thị Ngọc T. Vào năm 1999, ông Vũ Q đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 18.000m², thuộc các thửa 1031, 1032, 1033, tờ bản đồ số 08, nay tọa lạc ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà còn nhỏ tuổi, sống phụ thuộc vào cha mẹ. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông Q và bà T bán các thửa đất nêu trên cho bà Vũ Thị N1 (em ruột của ông Q) để lo cho gia đình và lo cho ông bà ăn học nên ông bà cũng đồng ý việc cha mẹ bán đất cho bà N1. Trước đây, ông T4 có ý định mua lại các thửa đất nêu trên cho cha mẹ nên ông T4 không đồng ý ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1. Tuy nhiên, được cha mẹ thuyết phục nên nay ông T4 đồng ý việc cha mẹ bán đất cho bà N1. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà đồng ý bán đất cho bà N1 theo Giấy mua bán ruộng đất ngày 01/3/1999, ông bà không có ý kiến gì trong vụ kiện này, ý kiến của ông Q và bà T là ý kiến của ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình P, bà Vũ Thị Ngọc H, ông Vũ Đình T2, ông Vũ Ngọc T3 và ông Vũ Ngọc T4 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông bà không đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Vì vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải được nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa: Đại diện ủy quyền nguyên đơn và đại diện ủy quyền bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trình bày trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn theo Giấy mua bán ruộng đất ngày 01/3/1999, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 18.000m² thuộc các thửa 1031,

1032, 1033, cùng tờ bản đồ số 08, nay tọa lạc ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do các thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện V nên căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

[2] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 nên căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn theo Giấy mua bán ruộng đất ngày 01/3/1999, để công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 18.000m², thuộc các thửa 1031, 1032, 1033, cùng tờ bản đồ số 08, nay tọa lạc ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Trong đó, thửa 1031 có diện tích 7987m² (LUC), thửa 1032 có diện tích 6225m²(LUC), thửa 1033 có diện tích 3788m²(LUC).

[3.1] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Qua thu thập tài liệu chứng cứ, năm 1999 ông Vũ Q đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 1031, 1032, 1033. Hộ ông Q gồm có ông Vũ Q, bà Đặng Thị Ngọc T, ông Vũ Đình P, bà Vũ Thị Ngọc H, ông Vũ Đình T2, ông Vũ Ngọc T3 và ông Vũ Ngọc T4. Giấy mua bán ruộng đất ngày 01/3/1999, bên bán đất chỉ có ông Q và bà T ký tên, các con ông Q không có ký tên. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định mặc dù giấy đất do ông Q đại diện hộ đứng tên nhưng nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của cha mẹ cho vợ chồng ông Q, nên vợ chồng ông Q có toàn quyền quyết định mọi vấn đề mua bán đất. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các con của ông Q còn nhỏ tuổi, sống phụ thuộc vào cha mẹ, không có đóng góp gì trong việc tạo dựng, hình thành cũng như làm tăng giá trị các thửa đất nêu trên. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, bà H, ông T2, ông T3 và ông T4 đều đồng ý việc bán đất cho bà N1 theo Giấy mua bán ruộng đất ngày 01/3/1999, ông bà không có ý kiến gì trong vụ kiện này, ý kiến của ông Q và bà T là ý kiến của ông bà.

Hộ gia đình ông Q thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất 18.000m², thuộc các thửa 1031, 1032, 1033 cho bà Vũ Thị N1, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tuy có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất và trả tiền xong. Đối với diện tích đất chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay không ai tranh chấp. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 18.000m² thuộc các thửa 1031, 1032, 1033 là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận lẽ ra bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng nguyên đơn tự nguyện nộp thay cho bị đơn, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nghĩ nên công nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận lẽ ra bị đơn phải chịu án phí nhưng nguyên đơn tự nguyện nộp thay án phí cho bị đơn, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nghĩ nên công nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 4, 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 129, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo Giấy mua bán ruộng đất ngày 01/3/1999.

Công nhận cho bà Vũ Thị N1 được quyền sử dụng diện tích đất 18.000m² thuộc các thửa 1031, 1032, 1033, cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ). Trong đó, thửa 1031 có diện tích 7987m² (LUC), thửa 1032 có diện tích 6225m² (LUC), thửa 1033 có diện tích 3788m² (LUC). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Vũ Q đứng tên, số vào sổ 000447 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 23/02/1999.

Vị trí, kích thước, các cạnh thửa đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 1138/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 06/10/2023 (*Đính kèm*).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000447 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 23/02/1999 cho hộ ông Vũ Q đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn số tiền 10.500.000 đồng (*Mười triệu năm trăm ngàn đồng*), công nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Vũ Thị N1 tự nguyện nộp thay cho bị đơn số tiền án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006804 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, công nhận bà N1 đã nộp xong.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định 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 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, 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:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Thu Sáu