

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG PHÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 02/2018/DS - ST.

Ngày: 16 - 5 - 2018.

V/v “tranh chấp yêu cầu công nhận hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Hồng Hiệp.

2. Ông Thạch Thanh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Bảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2016/TLST - DS ngày 24 tháng 7 năm 2017 về “tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2018/QĐXXST - DS ngày 04 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L; sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Lâm Văn S (tên gọi khác: S); sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L; sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn V; sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 20/7/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: Vào ngày 07/01/2002, vợ chồng ông Lâm Văn S và bà Nguyễn Thị Ngọc L có chuyển nhượng cho ông Lâm một phần đất có diện tích là 04 công tầm 03m, thửa đất số 386 và 387, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 533021 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Lâm Văn S vào ngày 14/9/2001 với giá là 68 chỉ vàng 24k, ông L đã giao đủ vàng cho ông S và bà L, khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập “tờ thỏa thuận sang đất vườn lập ngày 07/01/2002”, ông L sử dụng phần đất trên từ ngày 07/01/2002 cho đến nay không ai tranh chấp. Sau khi chuyển nhượng đất ông L có yêu cầu ông S và bà L đến cơ quan có thẩm quyền lập lại hợp đồng chuyển nhượng để ông L đi cắt chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông S và bà L không thực hiện gây khó khăn cho ông L.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ thỏa thuận sang đất vườn xác lập ngày 07/01/2002” giữa ông L và vợ chồng ông Lâm Văn S, bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế ngày 17/11/2017 tại thửa số 386 là 1636m² và thửa số 387 là 1829m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 21/8/2017 bị đơn ông Lâm Văn S (tên gọi khác: S) và bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày: Vào ngày 07/01/2002, vợ chồng ông S và bà L có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L phần đất có diện tích 4.743m², thửa đất số 386 và 387, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng nhưng trong tờ thỏa thuận sang đất vườn lập ngày 07/01/2002 thì ghi chuyển nhượng 04 công tầm 03m, giá chuyển nhượng là 68 chỉ vàng 24k, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 533021 cho hộ ông Lâm Văn S vào ngày 14/9/2001, ông S và bà L đã ký tên chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nêu trên cho ông L xong, đã nhận đủ số vàng và đã giao đất cho ông L sử dụng từ ngày 07/01/2002 cho đến nay không có ai tranh chấp nên việc ông L muốn cắt chuyển quyền sử dụng thì ông S và bà L không có ý kiến và không tranh chấp vì đã ký tên chuyển nhượng xong.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 19/3/2018 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T trình bày: Phần đất vợ chồng ông V và bà T đang sử dụng tại thửa số 386, diện tích 1636m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ả Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Văn L tặng cho vợ chồng nhưng chưa làm thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T xác định trong vụ án này ông V và bà T không có yêu cầu độc lập, không có tranh chấp gì.

- Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp

luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đối với bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ thỏa thuận sang đất vườn xác lập ngày 07/01/2002” giữa ông Nguyễn Văn L và vợ chồng ông Lâm Văn S, bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với thửa đất số 386 và 387, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T533021 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Lâm Văn S vào ngày 14/9/2001.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Lâm Văn S (tên gọi khác: S) và bà Nguyễn Thị Ngọc L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông S và bà L.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn Lâm có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 17/11/2017 đối với thửa đất số 386 là 1636m² và thửa đất số 387 là 1829m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Đối với thửa 386: Hướng đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn L đang sử dụng (thửa 387) có số đo 31m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 5,2m và 16,5m; hướng nam giáp lộ đal có số đo 16,6m và 42m; hướng bắc giáp phần đất của bà Phạm Thị D có số đo 20,5m và 46,6m.

- Đối với thửa đất số 387: Hướng đông giáp sông Rạch Cui có số đo 35m; hướng tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn L đang sử dụng (thửa 386) có số đo 31m và giáp lộ đal có số đo 1m; hướng nam giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Y có số đo 59m; hướng bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Văn L có số đo 51,3m.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ thỏa thuận sang đất vườn xác lập ngày 07/01/2002” giữa ông L và vợ chồng ông Lâm Văn S, bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 21/8/2017 (bút lục 11, 13), bị đơn ông Sĩ và bà L thừa nhận vào ngày 07/01/2002 có chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.743m², thửa đất số 386 và 387, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng cho ông L nhưng trong tờ thỏa thuận sang đất vườn lập ngày 07/01/2002 thì ghi chuyển nhượng 04 công tằm 03m, giá chuyển nhượng là 68 chỉ vàng 24k, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm Văn S vào ngày 14/9/2001, ông S và bà L đã ký tên chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nêu trên cho ông L xong, đã nhận đủ số vàng và đã giao đất cho ông L sử dụng từ ngày 07/01/2002 cho đến nay không có ai tranh chấp nên việc ông L muốn cắt chuyển quyền sử dụng thì họ không ý kiến và không tranh chấp. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành giao nhận các tài liệu, chứng cứ mà bên nguyên đơn cung cấp, thông báo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông S và bà L biết nhưng họ không có ý kiến phản đối gì. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự các tình tiết nêu trên là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án nên Hội đồng xét xử khẳng định vào ngày 07/01/2002 ông Lâm Văn S và bà Nguyễn Thị Ngọc L đã chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất số 386 và 387, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn L là sự thật.

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng là “tờ thỏa thuận sang đất vườn xác lập ngày 07/01/2002” giữa ông Nguyễn Văn L và vợ chồng ông Lâm Văn S, bà Nguyễn Thị Ngọc L, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc chuyển nhượng đất giữa ông L và vợ chồng ông S, bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; vào thời điểm này pháp luật về đất đai cho phép chuyển nhượng; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 533021 cho hộ ông Lâm Văn S vào ngày 14/9/2001 và Ủy ban nhân dân huyện P có văn bản trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm Văn S là đúng đối tượng, đúng theo quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 94); ông S và bà L đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên; ông L đã nhận đất canh tác ổn định, liên tục từ ngày 07/01/2002 cho đến nay ông S và bà L không phản đối và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời, tại các biên bản xác minh cùng ngày 20/3/2018 (bút lục 121, 122) thì hộ ông Lâm Văn S vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 có 03 nhân khẩu là ông Lâm Văn S, bà Nguyễn Thị Ngọc L và con là Lâm Ngọc T, sinh năm 1997 và nguồn gốc phân đất tranh chấp đối với 02 thửa đất nêu trên do ông S và bà L nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn L và bà Huỳnh Thị N. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993 và hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ thỏa thuận sang đất vườn xác lập ngày 07/01/2002” giữa ông Nguyễn Văn L và vợ chồng ông Lâm Văn S, bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế như đã nêu trên.

[5] Trên cơ sở đó, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T là người đang quản lý sử dụng phần đất tại thửa số 386, diện tích 1636m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng thì tại phiên tòa ông V và bà T xác định phần đất nêu trên do ông Nguyễn Văn L tặng cho vợ chồng ông V và bà T nhưng chưa làm thủ tục theo quy định pháp luật, trong vụ án này họ không có tranh chấp và không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Tổng chi phí là 2.250.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L thống nhất chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Bị đơn ông Lâm Văn S và bà Nguyễn Thị Ngọc L không phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; bị đơn ông Lâm Văn S và bà Nguyễn Thị Ngọc L cùng có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng nguyên đơn ông Nguyễn Văn L thống nhất chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm thay cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “tờ thỏa thuận sang đất vườn xác lập ngày 07/01/2002” giữa ông Nguyễn Văn L và vợ chồng ông Lâm Văn S (tên gọi khác: S), bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế tại thửa số 386 và thửa số 387, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện P, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Đối với thửa 386: Hướng đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn L đang sử dụng (thửa 387) có số đo 31m; hướng tây giáp lộ đtal có số đo 5,2m và 16,5m; hướng nam giáp lộ đtal có số đo 16,6m và 42m; hướng bắc giáp phần đất của bà Phạm Thị D có số đo 20,5m và 46,6m.

- Đối với thửa đất số 387: Hướng đông giáp sông rạch cũi có số đo 35m; hướng tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn L đang sử dụng (thửa 386) có số đo 31m

và giáp lộ đal có số đo 1m; hướng nam giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Y có số đo 59m; hướng bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Văn L có số đo 51,3m.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L thống nhất chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 2.250.000 đồng (hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) nên Hội đồng xét xử ghi nhận; số tiền này ông L đã nộp xong. Bị đơn ông Lâm Văn S và bà Nguyễn Thị Ngọc L không phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L thống nhất chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008251 ngày 24/7/2017 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng; như vậy ông Lâm đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Lâm Văn S và bà Nguyễn Thị Ngọc L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

5. 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 6, 7, 7a, và 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 bên đương sự;
- VKSND huyện Long Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Thị Cẩm Nhung