

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 72/2019/DSST

Ngày: 11-6-2019

*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 CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Phụng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thúy

2. Bà Nguyễn Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2016/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2016 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2019/QĐXX-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc M, sinh năm 1971; Trú tại: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Phạm Hữu H, sinh năm 1963; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Bi đơn: Ông Hồ Thanh H, sinh năm 1961; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền cho ông H: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1953; Trú tại: Ấp 4, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang – Văn bản ủy quyền lập ngày 22/10/2018. *(vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1953; Trú tại: Ấp 4, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. *(vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Ông Trần Thanh Q, sinh năm 1960; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Ông Trần Minh P, sinh năm 1977; Ông Trần Minh C, sinh năm 1975; Ông Trần Minh Vương, sinh năm 1973; Cùng trú tại: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(ông Phụng, ông Vương cùng vắng mặt; ông Cảnh vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Bà Trần Thị Nguyệt A, sinh năm 1968; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Bà Trần Thị N, sinh năm 1967; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền cho bà N: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1953; Trú tại: Ấp 4, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang – Văn bản ủy quyền lập ngày 22/10/2018. *(vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1962; Trú tại: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Chị Trần Thị Tuyết S, sinh năm 1997; Anh Trần Văn L, sinh năm 1993; Cháu Trần Thị Kim N, sinh năm 2002; Giám hộ cho cháu N: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1968; Cùng trú tại: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(Bà C, chị S, anh L, chị N cùng vắng mặt)*

Anh Trần Công H, sinh năm 1980; Anh Trần Phú H, sinh năm 1983; Chị Trần Thị Ánh P, sinh năm 1985; Anh Trần Văn T, sinh năm 1988; Cùng trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(Anh H, anh H, chị P, anh T cùng vắng mặt)*

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969; Trú tại: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt nhưng có đơn đề nghị vắng mặt)*

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1969; Bà Lương Thị Mỹ L, sinh năm 1970; Trú tại: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(Ông C, bà L vắng mặt nhưng có đơn đề nghị vắng mặt)*

Ông Lê Hoàng D, sinh năm 1969; Bà Cao Thị Diệu H, sinh năm 1969; Cùng trú tại: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(Ông D, bà H vắng mặt)*

Bà Lương Thị T, sinh năm 1972; Trú tại: Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Phạm Hữu H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của cha mẹ ông Trần Ngọc M là ông Trần Văn L (chết) và bà Nguyễn Thị T (chết) khai mở. Năm 1989, ông L có nhờ ông Hồ Thanh H (con rể) đứng kê khai phần đất này và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 251/RĐ ngày 23/4/1989 do ông Hồ Thanh H đứng tên (giấy trắng). Đến năm 1992, ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H 01 phần diện tích thửa đất 1246, tờ bản đồ 01 (cũ), nay thuộc thửa 121, tờ bản đồ 03, theo kết quả đo đạc thực tế 915 m² và 01 phần thửa đất 1296 diện tích 02 công tầm 3m với giá 06 chỉ vàng 24k và lập giấy sang nhượng (cho con) ngày 12/7/1992. Năm

1996, ông H chuyển nhượng lại cho ông M phần đất thổ cư trên (diện tích 915 m²) với giá 02 chỉ vàng 24k và viết thỏa thuận sang nhượng ngày 29/12/1996 vào phần cuối giấy sang nhượng cho con ngày 12/7/1992. Theo nội dung thỏa thuận chuyển nhượng, khi ông M chuyển nhượng phần đất này thì phải thông báo cho các anh em biết, chỉ khi nào anh em không chuyển nhượng lại thì ông M mới được chuyển nhượng cho người khác. Ông M đã giao cho ông H 02 chỉ vàng 24k (bà Phan Thị T giao 1,5 chỉ vàng và ông M giao 0,5 chỉ vàng). Từ đó đến nay, các bên chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Phần diện tích còn lại thửa 121, tờ bản đồ 03 là của ông L tặng cho ông M sử dụng. Năm 2014, ông M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C chiều ngang 5m chiều dài hết thửa đất diện tích đo đạc thực tế 184m² với giá 50.000.000 đồng, hai bên lập Giấy sang nhượng đất (giấy tay) ngày 07/04/2014, hiện giấy tay Ông C đang giữ. Năm 2005, ông M chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng D diện tích là 541m² và hai bên lập giấy tay ngày 23/6/2005 với giá 12 chỉ vàng 24k. Sau đó, Ông D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T với giá bao nhiêu, có lập giấy tờ gì thì ông M không rõ. Khi chuyển nhượng đất, ông M có thông báo cho các anh em biết, chỉ có ông Trần Văn Đ không biết. Đối với phần diện tích đất Ông D nhận chuyển nhượng, năm 2008 Ông D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T nhưng theo giấy mua bán ngày 13/3/2008 thì bà Nguyễn Thị T lại là người đứng chuyển nhượng đất cho ông T. Lý do là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M nên ông T nhận chuyển nhượng lại của Ông D thì nhờ bà T và ông M ký tên đứng chuyển nhượng giùm cho Ông D. Chữ ký trong Tờ mua bán đất lập ngày 23/6/2005; 13/3/2008 đúng chữ ký của bà T và của ông M.

Nay ông M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/1996. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với Ông D, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông D với ông T, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M với Ông C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T, ông M không yêu cầu xem xét các hợp đồng này, nếu sau này các bên tranh chấp thì giải quyết thành vụ kiện khác. Đối với phần đất còn lại thửa 121 là ông L tặng cho ông M, ông M không có ý kiến và yêu cầu gì.

Ông Trần Thanh Q, bà Trần Thị Nguyệt A và bà Lương Thị T thống nhất theo lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hồ Thanh H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của cha mẹ vợ là ông Trần Văn L (chết) và bà Nguyễn Thị T (chết). Năm 1989, ông L có nhờ ông đứng kê khai phần đất này và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 252/RĐ ngày 23/4/1989 do ông đứng tên (giấy trắng). Đến năm 1992, ông L chuyển nhượng lại cho ông một phần thửa đất 121 diện tích chiều ngang là 25m, chiều dài hết thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế là 915 m² và thửa đất 1296, diện tích 9.995 m² (2L) với giá 06 chỉ vàng 24k. Năm 1996, ông chuyển nhượng lại cho ông M 01 phần thửa đất thổ cư trên

theo kết quả đo đạc thực tế 915 m² với giá 02 chỉ vàng 24k nhưng thực chất ông chỉ nhận của ông M 0,5 chỉ vàng 24k, do chỗ anh em nên ông chỉ nhận phần công thù lao bồi đắp. Ngoài ra, ông cũng không có nhận vàng từ bà Nguyễn Thị T và viết tờ thỏa thuận sang nhượng (giấy tay) ngày 29/12/1996 với ông M vào phần cuối giấy sang nhượng phần đất ngày 12/9/1992. Trong nội dung thỏa thuận chuyển nhượng, ông M muốn chuyển nhượng phần đất trên cho người khác thì phải thông báo cho các anh em biết, ai có nhu cầu sử dụng thì nhận chuyển nhượng lại, khi các anh em không nhận chuyển nhượng thì ông M mới có quyền chuyển nhượng cho người khác. Quá trình sử dụng, ông M đã chuyển nhượng một phần diện tích trong phần đất này cho 02 người khác mà không thông báo cho các anh em biết. Ông không biết rõ, ông M chuyển nhượng cho ai, diện tích, thời gian nào. Từ đó đến nay, hai bên chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Nay ông H không đồng ý công nhận Hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên vì ông M vi phạm nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu ông M mời các anh em lại lấy ý kiến, trường hợp các anh thống nhất cho ông M chuyển nhượng phần đất trên cho người khác thì ông cũng đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông M. Ông xác định là không có tranh chấp gì đối với số vàng bà T chưa giao là 1,5 chỉ vàng 24k.

Theo Biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của cha mẹ ông là ông Trần Văn L (chết) và bà Nguyễn Thị T (chết) khai mở. Năm 1989, ông L có nhờ ông H đứng kê khai phần đất này và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên (giấy trắng). Đến năm 1992, ông L chuyển nhượng cho ông H 01 phần thửa đất 1246 (cũ), nay thuộc thửa 121, diện tích chiều ngang là 25m, dài hết thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế là 915 m² và 01 phần thửa đất 1296, diện tích 02 công tằm 3m với giá 06 chỉ vàng 24k và lập giấy sang nhượng (cho con) 12/7/1992. Năm 1996, ông H chuyển nhượng lại cho ông M với giá 02 chỉ vàng 24k và viết thỏa thuận sang nhượng với ông M vào phần cuối giấy sang nhượng cho con ngày 12/7/1992. Bà T giao cho ông H 1,5 chỉ vàng 24k (số vàng này bà T tặng cho ông M), ông M giao cho ông H 0,5 chỉ vàng 24k. Từ đó đến nay, hai bên chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Ông xác định, ông M đã có chuyển nhượng một phần diện tích đất tranh chấp cho người khác nhưng chuyển nhượng cho ai, diện tích, giá chuyển nhượng, thời gian nào thì ông không rõ.

Nay ông có ý kiến là không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên và yêu cầu ông M thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Ông xác định không tranh chấp gì đối với phần đất trên.

Tại Biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh P trình bày:

Nguồn gốc đất này trước đây là của cha mẹ ông là ông Trần Văn L (chết) và bà Nguyễn Thị T (chết) khai mở. Năm 1989, ông L có nhờ ông H đứng kê khai phần đất này và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên.

Đến năm 1992, ông L chuyển nhượng cho ông H 01 phần thửa đất 1246 chiều ngang là 25m theo kết quả đo đạc thực tế là 915 m² và thửa đất 1296 diện tích 02 công tầm 3m với giá 06 chỉ vàng 24k và lập giấy sang nhượng (cho con) 12/7/1992. Năm 1996, ông H chuyển nhượng lại cho ông M phần đất thổ cư trên với giá 02 chỉ vàng 24k và viết thỏa thuận sang nhượng vào phần cuối giấy sang nhượng cho con ngày 12/7/92. Phần diện tích còn lại thửa 121, tờ bản đồ 03 là của ông L tặng cho ông M sử dụng. Đối với số vàng chuyển nhượng, bà T giao trả cho ông H 1,5 chỉ vàng 24k (số vàng này bà T tặng cho ông M), ông M giao cho ông H 0,5 chỉ vàng 24k.

Năm 2005, ông M chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng D diện tích là 541 m² và hai bên lập giấy tay ngày 23/6/2005 với giá 12 chỉ vàng 24k. Sau đó, Ông D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T vào thời gian nào, giá bao nhiêu, có lập giấy tờ gì thì ông không rõ. Do bà T sống trong gia đình nên ông T phải yêu cầu bà T ký chuyển nhượng đất thì ông T mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C diện tích 184m². Việc chuyển nhượng vào thời gian nào, giá bao nhiêu, có lập giấy tờ gì không thì ông không biết rõ. Theo giấy thỏa thuận, ông M không được chuyển nhượng đất cho người khác, chỉ khi nào anh em không nhận chuyển nhượng thì ông M mới được quyền chuyển nhượng cho người khác, việc thỏa thuận này ông không biết. Khi ông M chuyển nhượng đất có thông báo các anh em biết nhưng các anh em không nhận chuyển nhượng lại nên ông M chuyển nhượng cho người khác.

Nay ông không ý kiến, yêu cầu gì và xác định không tranh chấp gì đối với phần đất này.

Ông Trần Minh C, ông Trần Minh V thống nhất lời trình bày của ông Trần Minh P và không bổ sung gì thêm.

Tại Biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của cha, mẹ là ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị T khai mở. Lúc còn sống, cha mẹ bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H một phần diện tích đất ngang 25 m, dài hết thửa đất với giá 02 chỉ vàng 24k (không nhớ rõ thời gian). Đất tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Sau đó, ông H chuyển nhượng lại cho ông M toàn bộ diện tích đất thổ cư trên với giá là 02 chỉ vàng 24k và điều kiện là ông M không được chuyển nhượng cho người khác, chỉ khi nào anh em không nhận chuyển nhượng lại thì ông M mới được chuyển nhượng cho người khác. Ông M đã giao vợ chồng ông H 0,5 chỉ vàng 24k, còn 1,5 chỉ vàng 24k, bà T đứng ra bảo lãnh, khi nào ông M đưa vàng cho bà T thì bà T giao cho ông H. Trước khi bà T chết, bà N (vợ ông H) có đến yêu cầu trả 1,5 chỉ vàng 24k, bà T không giao. Từ lúc bà T chết đến nay, sự việc này không nghe ai nói nữa. Ông M sử dụng đất một thời gian thì chuyển nhượng cho Ông D một phần diện tích đất ngang 15m, dài hết thửa đất với giá khoảng 20 chỉ vàng 24k. Sau đó, Ông D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T như thế nào thì bà không biết. Ngoài ra, ông M còn chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C diện tích ngang 05m, dài hết thửa đất với giá là 50.000.000 đồng. Diện tích đất còn lại, ông M vẫn sử dụng.

Nay bà không ý kiến, yêu cầu gì và xác định không tranh chấp gì đối với phần đất này.

Theo Biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2008, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng D và bà Cao Thị Diệu H diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 541 m², thuộc thửa một phần thửa 121, tờ bản đồ 03 với giá 45.000.000 đồng, hai bên không có lập giấy tờ mua bán gì. Khi giao nhận tiền xong, ông nhận đất sử dụng cho đến nay. Lý do ông không làm giấy tờ mua bán đất với Ông D là do Ông D còn liên quan đến việc số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông D với bà T và ông M. Ông biết phần đất này hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, ông có nhờ bà T và vợ chồng ông M ký Tờ mua bán đất lập ngày 13/3/2008, người bán đất là bà Nguyễn Thị T, vợ chồng ông Trần Ngọc M và người mua đất là ông. Lý do là phần đất này Ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M nhưng chưa sang tên cho Ông D. Do đó, để hợp thức hóa giấy tờ nên yêu cầu bà T và vợ chồng ông M ký giấy chuyển nhượng đất cho ông, khi đó thì ông mới đồng ý nhận chuyển nhượng từ Ông D. Từ lúc nhận đất canh tác, ông đã xây dựng nhà, trồng cây lâu năm và ông Lê Hoàng D không có ý kiến gì về phần đất này.

Nay ông không ý kiến và yêu cầu gì về việc tranh chấp giữa ông M và ông H. Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không yêu cầu giải quyết. Sau này có tranh chấp, ông khởi kiện thành một vụ kiện khác.

Theo Biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C trình bày:

Năm 2014, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc M diện tích ngang 05m x dài 35 m (theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 184 m² thuộc thửa 121) với giá 50.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập giấy tay Giấy sang nhượng đất ngày 07/4/2014. Đất tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Ông đã giao nhận tiền và nhận đất canh tác, đã xây dựng căn nhà và trồng cây lâu năm trên phần đất nhận chuyển nhượng. Hiện nay hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định.

Nay ông không có ý kiến gì về việc ông M và ông H tranh chấp. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông M, ông không yêu cầu giải quyết. Sau này có tranh chấp thì sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

Bà Lương Thị Mỹ L thống nhất nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn C và không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Tuyết S, anh Trần Văn L, chị Trần Thị Kim N, anh Trần Công H, anh Trần Phú H, chị Trần Thị Ánh P, anh Trần Văn T vắng mặt không rõ lý do.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ

lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 688, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 và khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc M đối với bị đơn ông Hồ Thanh H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận cho ông Trần Ngọc M được sử dụng phần đất có diện tích 915 m², thuộc một phần thửa 121, tờ bản đồ số 03, loại đất T, giấy chứng quyền sử dụng đất số 252/RĐ cấp ngày 23/4/1989 do ông Hồ Thanh H đứng tên.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Ông M tự nguyện chịu theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Hồ Thanh H phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/3/2012. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[1.2] Về việc tham gia tố tụng: Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông H, bà N) ông Trần Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, ông Trần Minh C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn C, bà Lương Thị Mỹ L vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh P, ông Trần Minh V, bà Trần Thị Thu H, chị Trần Thị Tuyết S, anh Trần Văn L, chị Trần Thị Kim N, người giám hộ cho cháu N: bà Phan Thị Cước, anh Trần Công H, anh Trần Phú H, chị Trần Thị Ánh P, anh Trần Văn T, ông Lê Hoàng D, bà Cao Thị Diệu H được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình tố tụng đã xác định được phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là: 915 m². Trong đó: Thửa 121¹ diện tích 541 m² do ông Nguyễn Văn T đang sử dụng, thửa 121² diện tích 184 m² ông Nguyễn Văn C đang sử dụng, thửa

121³ diện tích 190 m² ông Trần Ngọc M đang sử dụng. Đất cùng tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc M:

Vào năm 1996, ông M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H phần đất diện tích 915 m², thuộc một phần thửa 121, tờ bản đồ 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 252/RĐ ngày 23/4/1989 do ông Hồ Thanh H đứng tên với giá 02 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng đất, hai bên làm hợp đồng (giấy tay) lập ngày 29/12/1996. Nguyên đơn cho rằng, khi nhận chuyển nhượng ông M đã giao đủ 02 chỉ vàng 24k cho bị đơn ông H (bao gồm: Ông M giao 0,5 chỉ vàng 24k, bà Nguyễn Thị T giao 1,5 chỉ vàng 24k), nhận đất và đã đầu tư cải tạo trên đất nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Bị đơn thừa nhận có chuyển nhượng phần diện tích đất trên nhưng chỉ nhận của ông M 0,5 chỉ vàng 24k, ngoài ra không có nhận 1,5 chỉ vàng 24k của bà T giao nhưng ông H xác định không có tranh chấp gì đối với số vàng này. Ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên vì ông M đã vi phạm nội dung việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 29/12/1996. Cụ thể: Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên, ông M muốn chuyển nhượng phần đất này thì phải thông báo cho các anh em biết, ai có nhu cầu sử dụng thì nhận chuyển nhượng lại để sử dụng. Khi nào anh em không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì ông M được quyền chuyển nhượng cho người khác. Khi đó, ông M chuyển nhượng phần đất trên cho Ông D và Ông C nhưng ông M không thông báo cho các anh em biết mà tự ý chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xác lập ngày 29/12/1996, bên chuyển nhượng ông H đã nhận vàng và giao đất cho ông M, bên nhận chuyển nhượng sử dụng đất từ năm 1996 đến nay, mặc dù chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định nhưng quá trình canh tác sử dụng phần đất trên nguyên đơn ông M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn C đã đầu tư cải tạo, xây dựng nhà ở và trồng cây lâu năm nhưng hơn 20 năm bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước cấp 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. Ngoài ra, tại Biên bản trình bày ý kiến của đại diện theo ủy quyền bị đơn cung cấp, thể hiện: Bị đơn thống nhất công nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất tranh chấp tại một phần thửa 121, tờ bản đồ 03 cho nguyên đơn. Căn cứ vào hướng dẫn tại Phần 2 mục 2, tiểu mục 2.3, điểm b.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Thanh với Ông D, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông M với Ông C, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T và Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông D với ông T các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét. Do đó, cần tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên tranh chấp.

Đối với 1,5 chỉ vàng 24k, ông H không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Sau này có tranh chấp thì giải quyết thành vụ kiện khác khi có tranh chấp.

[3] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn ông Hồ Thanh H phải nộp án phí theo quy định.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn phải chịu theo quy định nhưng tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu 3.000.000 đồng. Ông M đã nộp và đã chi xong.

[5] Từ những căn cứ trên việc Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc M đối với bị đơn ông Hồ Thanh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở, đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Điều 688, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993;

Khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 và khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003;

Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc M đối với ông Hồ Thanh H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/1996.

Công nhận cho ông Trần Ngọc M được sử dụng phần đất có diện tích 915 m², thuộc một phần thửa 121, tờ bản đồ số 03, loại đất T (bao gồm: vị trí 121¹ diện tích 541m², vị trí 121² diện tích 184 m², vị trí 121³ diện tích 190m²). Đất tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước thửa đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cờ Đỏ lập ngày 28/4/2017.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 252/RĐ ngày 23/4/1989 do ông Hồ Thanh H đứng tên để cấp lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc M.

Tách Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc M và bà Lương Thị Mỹ Thanh với ông Lê Hoàng D, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc M với ông Nguyễn Văn C, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng D với ông Nguyễn Văn T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn T ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên có tranh chấp.

Tách số vàng 1,5 chỉ vàng 24k ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên có tranh chấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bị đơn ông Hồ Thanh H phải nộp số tiền 200.000 đồng.

2.2. Nguyên đơn ông Trần Ngọc M được nhận lại số tiền 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 000081 ngày 01/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3 Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Ngọc M tự nguyện chịu 3.000.000 đồng. Ông M đã nộp và đã chi xong.

4. Án tuyên công khai, có mặt nguyên đơn đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Phạm Hữu H; Có mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh Q, bà Trần Thị Nguyệt A, bà Lương Thị T; Vắng mặt đại diện theo ủy quyền bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Hồ Thanh H và bà Trần Thị Ng) ông Trần Văn Đ; Vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh P, ông Trần Minh C, ông Trần Minh V, bà Trần Thị Thu H, ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị C, chị Trần Thị Tuyết S, anh Trần Văn L, chị Trần Thị Kim N, bà Nguyễn Thị Nhiên, anh Trần Công H, anh Trần Phú H, chị Trần Thị Ánh P, anh Trần Văn T, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn C, bà Lương Thị Mỹ L, ông Lê Hoàng D, bà Cao Thị Diệu H.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng 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 tổng đạt hợp lệ đề yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Phụng

TÒA HÒI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Võ Minh Phụng