

Bản án số: 87/2018/DS-ST
Ngày: 29/11/2018
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 CHÂU THÀNH, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trung;

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tổng Nê;

2. Ông Nguyễn Văn Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy – Thư ký TAND huyện
Châu Thành

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham dự phiên tòa: Bà
La Thị Thúy Vi – Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 80/2015/TLST-DS ngày 04/8/2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2018/QĐST-DS ngày 22/10/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Bạch M, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: 155B, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: 16A, tổ 1C, khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2015).

2. Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1958;

2. Bà Phan Thị T, sinh năm: 1960;

Cùng địa chỉ: 191, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1990;

Địa chỉ: 191, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 03/9/2015 và ngày 17/12/2015).

(Tất cả có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/7/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Vào ngày 11/9/1990, bà Nguyễn Thị Bạch M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị T một phần đất ruộng có diện tích 1.000m², thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 04 chỉ vàng 24K. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông H;

Hướng Nam giáp đất của bà T;

Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị N;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T.

Khi chuyển nhượng, bà M với ông T có làm giấy tay. Bà M đã thanh toán cho ông T, bà T đủ 04 chỉ vàng. Sau đó bà M nhận đất, lên liếp trồng cây ăn trái và quản lý, sử dụng từ năm 1990 cho đến nay không có tranh chấp.

Trước đây, bà M đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thế chấp vay vốn ở ngân hàng nên chưa thực hiện được. Sau khi đáo hạn ngân hàng, ông T, bà T vẫn không lập thủ tục chuyển nhượng phần đất đã sang nhượng trên đây cho bà M.

Ngày 03/6/2015, bà M gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà M với vợ chồng ông T nhưng ông T, bà T vắng mặt nên không tiến hành phiên hòa giải được.

Nay bà M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 927,9m², thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Hữu T trình bày:

Năm 1989, ông T có mượn của bà M 05 gia lúa đến mùa thì đóng trả 06 gia nhưng đến mùa ông T không có khả năng trả cho bà M theo thỏa thuận. Một năm sau, số gia lúa nêu trên lên đến 12 gia, ông T chưa trả được số nợ này lại mượn tiếp của bà M một chỉ rưỡi vàng, tính luôn phần lúa còn thiếu là 2,5 chỉ vàng. Đến năm 1990, tổng cộng số vàng ông T thiếu nợ của bà M là 04 chỉ vàng.

Lúc này bà M viết giấy cầm đất hứa 05 năm sau chuộc lại đất bằng giá 04 chỉ vàng, thực tế giá đất lúc bấy giờ trên 06 chỉ vàng/công. Vì thiếu nợ bà M nên bà M lấy đất của ông T canh tác, giao kết khi có tiền chuộc lại đất bà M sẽ trả cho ông T.

Khoảng năm 1993, bà Nguyễn Thị B là chủ đất cũ có đến từng hộ dân canh tác trên đất của bà thu mỗi công là 01 chỉ vàng 24K, ông T đã trả cho bà B 01 chỉ vàng 24K phần đất của bà M đang canh tác.

Trong năm 1990, ông T đến gặp bà M xin trả vàng, chuộc đất để canh tác nuôi con nhưng bà M tăng giá tiền chuộc là 06 chỉ vàng, ông T không đồng ý do

không có khả năng chuộc. Sau khi ký hợp đồng là tờ giấy tay, gia đình ông T để cho bà M canh tác trên phần đất 1.000m² này cho đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T lúc ký hợp đồng vẫn chưa thể chấp cho ngân hàng. Sau này do hoàn cảnh khó khăn, ông T đã thế chấp vay Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà M được. Giữa ông T và bà M năm 1990 không có làm giấy tờ mua bán đất mà chỉ cầm đất. Chữ ký trong tờ giấy bà M cung cấp cho Tòa án không phải là chữ ký của ông T. Ngoài ra, vợ ông T, là bà T, không đồng ý việc mua bán vì phần đất này là tài sản chung của hộ gia đình cùng nhau canh tác.

UBND xã T giải quyết theo đơn yêu cầu của bà M, ông T, bà T có biết thời gian nhưng do bà T bị bệnh đau lưng đi lại khó khăn, còn ông T đi làm xa nên không thể tham dự các buổi hòa giải được.

Đối với yêu cầu của bà M, ông T không đồng ý. Ông đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà M phần đất nêu trên khi bà M trả giá trị quyền sử dụng đất phần 02 chỉ vàng 24K còn nợ lại (1/3 giá trị quyền sử dụng đất) theo giá đất hiện nay là 75.000.000 đồng.

Nếu bà M không đồng ý ông T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất. Ông đồng ý trả lại cho bà M 04 chỉ vàng 24K đồng thời bà M trả lại cho ông phần đất thuộc một phần thửa 1525, tờ bản đồ số 1, (thửa 67, tờ bản đồ số 39) diện tích khoảng 01 công ta, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông và bà M là vợ chồng nhưng đã ly hôn. Thời gian kết hôn và ly hôn ông không nhớ. Khi ly hôn, ông và bà M có những tài sản gồm: thửa đất có diện tích khoảng 4.000m² của cha mẹ ông M là ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị M (đã chết) cho ông và bà M. Ngoài ra, còn phần đất khoảng 1.000m² do ông và bà M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T, khi chuyển nhượng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T. Hai bên lập giấy chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng nội dung chuyển nhượng cụ thể như thế nào ông không nhớ vì đã lâu. Cả hai thửa đất trên đều tọa lạc tại ấp Hàm L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Khi ly hôn, ông và bà M đã thỏa thuận rõ ràng về vấn đề tài sản chung, cụ thể: ông M nhận ½ diện tích thửa đất do cha mẹ ông M cho, bà M nhận ½ diện tích đất còn lại và toàn bộ thửa đất nhận chuyển nhượng của ông T, bà T cùng toàn bộ tài sản có trên đất. Phần tài sản thỏa thuận chia cho ông M ông đã chuyển nhượng cho người khác. Còn phần tài sản thỏa thuận chia cho bà M là tài sản riêng của bà M, trong đó có thửa đất nhận chuyển nhượng của ông T, bà T như đã nêu trên.

Việc bà M khởi kiện yêu cầu ông T, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không có ý kiến gì, vì đây là tài sản riêng của bà M không liên quan đến ông. Trong vụ án này ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn

đề gì. Nay do ở xa, điều kiện công việc bận rộn và ông cũng không có liên quan trong vụ án này nên ông yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Việc ông xin vắng mặt là hoàn toàn tự nguyện ông không có tranh chấp hay khiếu nại về sau.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Chị H cho rằng, sở dĩ có hai tờ giao kèo bán đất là do khi lập giao kèo mỗi người một bản, nhưng điều kiện lúc bấy giờ máy photocopy ở xa nên mới viết thêm một bản nữa. Khi bà M viết bản tiếp theo theo lời đọc của ông T nên mới có việc tứ cận ở một tờ giấy giao kèo ghi “Đồng giáp đất ông H”, còn một tờ giấy giao kèo ghi “Đồng giáp anh hai tôi”, Ông H là anh ruột của ông T, ông T đọc là “anh hai tôi” nên bà M viết là “anh hai tôi”.

Anh T xác định: một chỉ vàng bà T đưa cho bà B là đưa để giữ đất chứ một chỉ vàng này không phải là giá chuyển nhượng đất. Giá chuyển nhượng đất tại thời điểm bấy giờ là bao nhiêu anh không biết nhưng sau khi ông T cầm đất cho bà M khoảng một tháng có đến gặp bà M để chuộc đất, bà M yêu cầu giá chuộc đất là 06 chỉ vàng nên anh T cho rằng giá đất là 06 chỉ vàng. Ông H là anh ruột của ông T và tứ cận phần đất đang tranh chấp như bà M trình bày là đúng thực tế. Phần đất bà M đang tranh chấp thuộc một phần thửa 1525, tờ bản đồ số 1, nay là thửa 67, tờ bản đồ số 39.

Anh T xác nhận đã nhận được các thông báo về việc cung cấp chứng cứ của Tòa án nhưng anh không cung cấp được những chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm giải quyết:

Về thủ tục thụ lý cũng như quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M. Buộc ông T, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bạch M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 thủ tục tố tụng:*

Ngày 27/7/2015, bà Nguyễn Thị Bạch M khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 927,9m², thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông

Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của bà M, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005. Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Đối với yêu cầu của bà M yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Theo bà M: vào ngày 11/9/1990, bà M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị T một phần đất ruộng có diện tích 1.000m², thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 04 chỉ vàng 24K. Bà M đã thanh toán cho ông T, bà T đủ 04 chỉ vàng. Khi chuyển nhượng, bà M với ông T có làm giấy tay. Sau đó bà M nhận đất, lên liếp trồng cây ăn trái và quản lý, sử dụng từ năm 1990 cho đến nay không có tranh chấp. Bà M đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà nhưng vợ chồng ông T không thực hiện nên bà M khởi kiện yêu cầu ông T, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho bà.

Đối với yêu cầu của bà M, ông T và bà T không đồng ý vì theo ông T, ông không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M đối với thửa đất trên mà chỉ ký hợp đồng cầm cố đất cho bà M. Ông đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà M phần đất nêu trên khi bà M trả giá trị quyền sử dụng đất phần 02 chỉ vàng 24K còn nợ lại (1/3 giá trị quyền sử dụng đất) theo giá đất hiện nay là 75.000.000 đồng. Nếu bà M không đồng ý ông T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất. Ông T đồng ý trả lại cho bà M 04 chỉ vàng 24K đồng thời bà M trả lại cho ông phần đất thuộc một phần thửa 1525, tờ bản đồ số 1, diện tích khoảng 01 công ta, tọa lạc tại ấp Hàm L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Xét thấy, “Tờ giao kèo” ngày 11/9/1990 bà M cung cấp cho Tòa án có hai bản, nội dung của hai tờ giao kèo này có khác nhau tại phần người mua một tờ xác định là “vợ chồng Nguyễn Văn M”, một tờ là “bán cho em tôi là Nguyễn Văn M – 29 tuổi” và phần tứ cận “Đông giáp anh H”, còn tờ kia là “Đông giáp anh Hai tôi”. Giải thích cho việc này bà M cho rằng: sở dĩ có hai tờ giao kèo bán đất là do khi lập giao kèo mỗi người một bản, nhưng điều kiện lúc bấy giờ máy photocopy ở xa nên mới viết thêm một bản nữa. Khi bà M viết bản tiếp theo theo lời đọc của ông T nên mới có việc tứ cận ở một tờ giấy giao kèo ghi “Đông giáp đất ông H”, còn một tờ giấy giao kèo ghi “Đông giáp anh hai tôi”. Ông H là anh ruột của ông T, ông T đọc là “anh hai tôi” nên bà M viết là “anh hai tôi”. Bà M xác định giữa ông T và bà M chỉ có chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 927,9m² và bà M đã vào quản lý, canh tác từ năm 1990 đến nay chứ không có phần đất nào khác. Tại

phiên tòa anh T cũng thừa nhận điều này nên có căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp là phần đất chuyển nhượng trong tờ giao kèo nêu trên.

Xét tại “Tờ giao kèo” ngày 11/9/1990 có nội dung: ông Nguyễn Văn T “đồng ý bán cho vợ chồng Nguyễn Văn M một công đất ruộng ... với giá 04 chỉ vàng 24K ...” có chữ ký của ông Nguyễn Văn T. Ông T cho rằng chữ ký trong “Tờ giao kèo” này không phải là chữ ký của ông. Ngày 11/9/2018, ông T có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký và chữ viết của ông trong “Tờ giao kèo” nêu trên. Cùng ngày, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành ban hành Thông báo về việc giao nộp tài liệu chứng cứ số: 115/TB-TA yêu cầu ông T cung cấp mẫu chữ ký và chữ viết của ông T để làm mẫu so sánh khi thực hiện giám định và Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số: 116/TB-TA. Tuy nhiên hết thời gian ấn định trong các thông báo trên, ông T không cung cấp cho Tòa án các nội dung yêu cầu để phục vụ cho việc giám định cũng như không nộp tiền tạm ứng chi phí giám định nên Tòa án không thực hiện giám định theo yêu cầu của ông T được. Vì vậy đối với việc ông T cho rằng chữ ký trong “Tờ giao kèo” ngày 11/9/1990 không phải chữ ký của ông là không có cơ sở xem xét.

Ông T trình bày giữa ông với bà M không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 39 mà ông cầm cố đất cho bà M. Trong hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông T cầm đất cho bà M. Ngày 20/8/2018, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành ban hành Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ số: 129/TB-TA, yêu cầu ông T cung cấp chứng cứ về việc ông T cầm phần đất này cho bà M nhưng đến nay ông T cũng không cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án nên không có cơ sở xem xét cho lời trình bày của ông T. Ngoài ra, tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/8/2018 đối với ông Nguyễn Văn M, em của ông Nguyễn Văn T và là chồng trước của bà M, cũng thể hiện “... còn thửa đất khoảng 1.000m² do ông và bà M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị T, khi chuyển nhượng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T. Hai bên lập giấy chuyển nhượng có viết giấy tay”. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 29/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bà Phan Thị T trình bày: “Vào năm 1990, chồng tôi (ông Nguyễn Văn T) có làm giấy bán cho vợ chồng anh M, chị M 900m² ruộng (đo tầm)”. Như vậy có căn cứ xác định ông T có chuyển nhượng đất cho bà M phần đất diện tích 900m², theo đo đạc thực tế là 927,9m² thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Tại bản tự khai ngày 18/12/2015 của ông Nguyễn Văn T trình bày: “... thực tế giá đất lúc bấy giờ là trên 06 chỉ (vàng) một công đất” nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh, cũng không cung cấp được chứng cứ theo Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ số: 129/TB-TA ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Tại Biên bản định giá ngày 06/7/2018 của Hội đồng định giá huyện Châu Thành thể hiện: “Giá đất vào thời điểm năm 1990 không thể xác định được do không có cơ sở để xác định” và tại Biên bản xác minh ngày 21/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tại Ủy ban nhân dân xã T thể

hiện: “Vào thời điểm năm 1990 giá mua bán thế nào không biết. Còn giá đất theo thị trường vào năm 1990 tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre giá bao nhiêu một công đất không nắm rõ”. Tại phiên tòa, anh T đại diện cho ông T, bà T xác nhận, sau khi cầm cố đất cho bà M, một tháng sau ông T đến gặp bà M để chuộc lại đất, bà M yêu cầu ông T chuộc lại với giá 06 chỉ vàng nên anh cho rằng giá đất 06 chỉ vàng/công chứ giá đất tại thời điểm này anh T không biết là bao nhiêu. Như vậy không có căn cứ để xem xét cho lời trình bày của ông T giá đất chuyển nhượng thời điểm năm 1990 là trên 06 chỉ vàng/công. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 29/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bà Phan Thị T có trình bày: “... chồng tôi (ông Nguyễn Văn T) có làm giấy bán cho vợ chồng anh M, chị M 900m² ruộng (đo tầm) với giá 04 chỉ vàng 24K”, lời trình bày này của bà T phù hợp với “Tờ giao kèo” ngày 11/9/1990 và lời trình bày của bà M.

Theo bà M việc chuyển nhượng phần đất này bà M đã trả đủ 04 chỉ vàng cho ông T nhưng tại bản tự khai ngày 18/12/2015 ông T trình bày: “Ông đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà M phần đất nêu trên khi bà M trả giá trị quyền sử dụng đất phần 02 chỉ vàng 24K còn nợ lại (1/3 giá trị quyền sử dụng đất) theo giá đất hiện nay là 75.000.000 đồng”. Cũng tại bản tự khai này và tại Biên bản hòa giải ngày 08/9/2015 ông T và anh Nguyễn Hữu T, là người đại diện hợp pháp của ông T, trình bày: ông T có vay của bà M 03 gạ lúa được bà M quy ra thành 1,5 chỉ vàng 24K ... “... tôi có vay thêm 2 lần là 2,5 chỉ vàng 24K”. Tổng cộng hai lần bà M đưa vàng tổng cộng là 04 chỉ vàng 24K. Như vậy có căn cứ xác định bà M đã trả cho ông T 04 chỉ vàng 24K như bà M trình bày. Ông T cho rằng bà M còn nợ 02 chỉ vàng 24K tương đương 1/3 giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất hiện nay là 75.000.000 đồng là không có căn cứ theo nhận định trên đây nên không có cơ sở xem xét.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp giữa ông T với bà M có diện tích 927,9m², thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre có lập “Tờ giao kèo” ngày 11/9/1990. Việc chuyển nhượng này đã thực hiện xong, cụ thể ông T đã nhận đủ giá trị phần đất chuyển nhượng là 04 chỉ vàng 24K của bà M; bà M đã nhận đất và trực tiếp quản lý trên phần đất này từ năm 1990 đến nay ông T, bà T không có tranh chấp, thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 29/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Sau khi bà M vào quản lý đất tiến hành đầu tư cải tạo đất (trước đây là đất lúa hiện nay là đất trồng cây lâu năm), trồng cây lâu năm trên đất như: dừa, chôm chôm, măng cụt, ... thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, phù hợp với hướng dẫn tại điểm b (b.3) tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 39 giữa ông Tám với bà M. Yêu cầu của bà M yêu cầu ông T, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M là có căn cứ nên được chấp nhận.

Ngày 11/9/2018, ông T có đơn yêu cầu phản tố đối với bà M yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố đất. Cùng ngày, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số: 75/TB-TA và anh T, con của ông T, đã nhận ngày 11/9/2018. Tuy nhiên, hết thời hạn ghi trong thông báo ông T không đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định nên Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của ông T là phù hợp với quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] *Về án phí, chi phí tố tụng:*

* Về án phí: ông T, bà T phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền là 200.000 đồng.

* Chi phí đo đạc, định giá ông T, bà T phải có trách nhiệm liên đới chịu số tiền là 1.300.000 đồng. Bà M đã nộp đủ toàn bộ số tiền trên nên ông T, bà T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà M số tiền chi phí đo đạc, định giá là 1.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, và Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bạch M. Cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Tờ giao kèo” ngày 11/9/1990 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Bạch M đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 927,9m², thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Tờ giao kèo” ngày 11/9/1990 đã ký giữa ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị Bạch M bằng cách tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 927,9m², thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Nguyễn Thị Bạch M được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 927,9m², thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất của Nguyễn Thị T dài 26,05m;

Hướng Tây giáp đất của Nguyễn Thị N dài 26,09m;

Hướng Nam giáp đất của Bùi Thị Kim D dài 35,62m;

Hướng Bắc giáp đất của Nguyễn Văn T dài 12,21m + 23,43m.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị T phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

+ Bà Nguyễn Thị Bạch M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0013518 ngày 03 tháng 8 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị T phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Bạch M số tiền chi phí đo đạc, định giá là 1.300.000đ (Một triệu ba trăm ngàn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu HS.

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

Lê Thị Minh Trung