TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BA TRI – TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày: 03/01/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển
Hợng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA TRI – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tiến.

2. Ông Nguyễn Hồng Vân.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Đình Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre*** *tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Kim Tiến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2022 và ngày 03 tháng 01 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ba Tri xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 264/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

NguyRn đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp T, xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Văn Y, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 103 Nguyễn Đ , khu phố A, thị trấn Y, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Bị đơn: Ông Võ F Q, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp W, xã Z, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 302/PT ấp P, xã N, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Võ Thị O, sinh năm 1967.

Địa chỉ: ấp T, xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (vắng mặt)

- Ông Võ Quốc F, sinh năm 1982 (có mặt)

- Bà Võ Thị I, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

- Bà Võ Thị Thu M, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã A, huyện Ba Tri, Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/4/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/01/2022, trong quá trình tố tụng cũng H tại phiên tòa sơ thẩm ông Mai Văn Y – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/5/1998, ông H có mua của ông Võ Văn E, sinh năm: 1952, địa chỉ: ấp T, xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre phần đất có diện tích 500m^2 (ngang 10m, dài 50m), thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 1, diện tích 378m^2 và một phần thửa đất nuôi trồng thủy sản số 336, tờ bản đồ số 1, diện tích chung là 236m^2. Hai thửa đất này ông E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Việc mua bán đất hai bên có làm giấy tay, có các ông Cù Văn R và Võ Văn Ơ ký tên làm chứng. Thời điểm ông H mua đất của ông E thì vợ ông E đã mất từ năm 1986. Đất này có nguồn gốc là của ông Võ Văn Â và bà Cù Thị J cho ông E.

Sau khi mua đất, ngay trong năm 1998, ông H đã sử dụng phần đất này, bồi đắp đất, làm nền cất nhà cột đúc, vách lá, mái tole xi măng để ở. Đến năm 2014 thì ông H xây nhà kiên cố để ở.

Do ông E là cậu ruột nên ông H tin tưởng không vội làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009, ông E đột ngột qua đời nên cho đến nay ông H chưa làm được thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Võ Văn E có 04 người con gồm: Võ F Q, Võ Quốc F, Võ Thị I và Võ Thị Thu M.

Vì vậy ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Võ F Q và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Quốc F, Võ Thị I, Võ Thị Thu M tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất 504,4m^2 thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 1 diện tích chung là 378m^2 và một phần thửa đất số 336, tờ bản đồ số 1, diện tích chung là 236m^2, tọa lạc tại ấp T, xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

TYng quá trình tố tụng, bị đơn phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà bà Nguyễn Thị K trình bày:

Ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Võ F Q và những người liên quan Võ Quốc F, Võ Thị I, Võ Thị Thu M thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500m^2 thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 1, diện tích 3787m^2 và một phần thửa số 336, tờ bản đồ số 1, diện tích 236m^2 tọa lạc tại ấp T, xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Ông Q đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa 336, tờ bản đồ số 1 diện tích 236m^2 qua đo đạc thực tế là 159,8m^2 thuộc một phần thửa 434, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã U, huyện Ba Tri. Ông Q yêu cầu ông H và bà Nguyễn Thị O phải di dời nhà trả lại 159,8m^2. Ông Q đồng ý với kết quả đo đạc, định giá.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Quốc F trình bày*: ông thống nhất với lời trình bày của bà Thoa và không bổ sung thêm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét thấy trong quá trình tố tụng cũng H tại phiên tòa, Thẩm phán đã tuân thủ và tiến hành đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự và chấp hành nghiêm nội quy phiên tòa theo quy định 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị O, Võ Thị I và Võ Thị Thu M đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nhận thấy thành viên Hội đồng xét xử thể hiện sự vô tư, khách quan, độc lập khi xét xử. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: áp dụng các Điều 197, 199,221, 500 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Q, ông F, bà

Linh, bà M tiếp tục thực hiện chuyển nhuợng quyền sử dụng đất cho ông H diện tích qua đo đạc thực tế là 342,9m^2 thuộc thửa đất số 331 (thửa 434, tờ bản đồ số 9) tọa lạc tại xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông H, bà O phải di dời tài sản trả lại cho bị đơn phần đất 64,2m^2 thuộc một phần thửa 434, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

- Về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị I, Võ Thị Thu M và Võ Thị O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị I, Võ Thị Thu M và Võ Thị O.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: ông Võ Văn E đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 và ông E đã làm giấy viết tay bán cho ông H. Đến năm 2009 thì ông E chết, ông E có 04 người con là Q, F, Linh, M. Vì vậy ông H khởi kiện yêu cầu các con ông E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 504,4m^2 thuộc thửa số 331 và 336 là đúng theo quy định của pháp luật. Vì ông Q, ông F, bà Linh, bà M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông E.

[3] Về nguồn gốc đất: Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn có cơ sở xác định ông Q chỉ thừa nhận ông E có chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 331 giá 600.000 đồng, không có giấy tờ. Theo kết luận giám định số 4056 ngày 16/9/2022 của Phân viện KHHS Bộ Công an xác định người bán ký tên trong giấy mua đất ngày 09/5/1998 không phải chữ ký của ông E. Ông H và ông Q hướng dẫn đo đạc thửa đất số 331 có phần (1) 97.3m^2 của họa đồ. Tuy nhiên, phần (1) là đất công (bờ kênh) không phải phần đất thuộc thửa số 331.

Ông Q cho rằng phần đất đìa (thửa 336) ông E không chuyển nhượng cho ông H. Nên không đồng ý giao cho ông H qua đo đạc thựa tế là 159,8m$^{2.}$. Ngược lại ông Q yêu cầu ông H, bà O phải di dời tài sản trả lại phần đất này cho ông Q là có cơ sở để chấp nhận một phần. Bởi lẽ theo lời trình bày của các nhân chứng ông Võ Văn Ơ,

ông Ư, ông R thì ông E có bán cho ông H phần đất lúa từ bờ kênh đi vô tới mí đìa, không bán phần đất đìa sau nhà. Vị trí bờ đìa trước đây hiện tại là ngay vị trí kết thúc căn nhà của ông H trở ra sau. Ông H yêu cầu nhận phần (2), (3) diện tích 342,9m^2 thuộc thửa 331 (nay là thửa 434) là có cơ sở chấp nhận và yêu cầu nhận phần (4) diện tích 64,2m^2 thuộc thửa 336 (nay là thửa 434) là không có cơ sở chấp nhận. Ông Q yêu cầu nhận phần (4) diện tích 64,2m^2 thuộc thửa 336 (nay là thửa 434) là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ + đo đạc + định giá + thu thập quy trình): nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu chi phí giám định là 5.000.000 (năm triệu) đồng, do bị đơn ông Võ F Q đã trã chi phí giám định xong vì vậy ông H phải hoàn trả cho ông Q số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: các nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 197, 199,221, 500 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Q, ông F, bà Linh, bà M thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H diện tích qua đo đạc thực tế 342,9m^2 thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông H, bà O phải di dời tài sản trả lại cho bị đơn phần đất 64,2m^2 thuộc một phần thửa 434, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Q, ông F, bà Linh, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H phần đất có diện tích 64,2m^2 thuộc một phần thửa 434, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã U, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

4. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ + đo đạc + định giá + thu thập quy trình +Giám định): nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải hoàn trả cho bị đơn ông Võ F Q số tiền chi phí giám định là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào biên lai tạm ứng án phí số 0002674 ngày 14/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri. Bị đơn ông Võ F Q phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào biên lai tạm ứng án phí số 0003969 ngày 18/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

6. 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 thoả 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.

7. Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tròn kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Bến Tre;*
- *VKSND huyện Ba Tri;*
- *Chi cục THADS huyện Ba Tri;*
- *Các đương sự;*
- *UBND xã U, huyện Ba Tri;*
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIRN TÒA

Phạm Văn Long