

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHƯỚC LONG
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 48/2022/DS-ST
Ngày: 24 – 6 – 2022
*V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Ly

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Hồng Lành

2. Ông Trần Văn Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Lý Thị Nhiên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Ngô Thanh Tr, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp N, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1949; Địa chỉ: ấp N, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Bé N, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp X, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Ông Đinh Thanh P, sinh năm 1963 và bà Danh Kim C, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Chị Nguyễn Bé N, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp X, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

(Tại phiên tòa anh Tr có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Ngô Thanh Tr trình bày:*

Vào khoảng năm 2007 (anh Tr không nhớ ngày tháng), anh Tr và ông T có thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho anh Tr phần đất ngang 09m, dài 63m tọa lạc ấp Long Hòa, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu với giá 12 lượng vàng 24K, khi thỏa thuận chuyển nhượng có mặt anh Tr, chị N và vợ chồng ông T tại nhà ông T, chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm giấy tờ, không có thỏa thuận thời gian cụ thể sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng, cũng không thỏa thuận thời gian giao đất hay trả vàng gì hết do anh Tr là con rể của ông T. Do trước thời điểm chuyển nhượng thì ông T có nợ ông Ngô Thanh P (cha của anh Tr) là 05 lượng vàng 24K nên ông P đã cho anh Tr số vàng này để trừ vào số vàng chuyển nhượng đất của ông T, phần còn lại đến tháng 02/2008 (anh Tr không nhớ ngày) thì anh Tr mới giao 07 lượng vàng cho ông T trực tiếp nhận tại nhà ông T, khi đó có mặt anh Tr, vợ chồng ông T, ngoài ra không còn ai khác, việc giao vàng hai bên không làm giấy tờ gì hết.

Việc anh Tr giao vàng cho ông T và việc ông T nợ ông P 05 lượng vàng thì đến thời điểm này anh Tr không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Tuy nhiên, sau khi anh Tr và chị Bé N đã ly hôn thì anh Tr có đến gặp ông T để nói chuyện về việc chuyển nhượng đất tại nhà ông T anh Tr có ghi âm, từ phút 21:10 đến phút 21:37 ông T có trình bày nội dung là làm hợp đồng chuyển nhượng mang tên anh Tr thì ông T ra ký tên, và trong quá trình nói chuyện thì từ phút 22:05 đến 22:30 thì ông T có nói ông T chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thôi chứ thực chất đất là của anh Tr. Ngoài ra thì có ông Đặng Văn Út, trú tại ấp Long Hòa, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu biết việc ông T chuyển nhượng đất cho anh Tr và có làm đơn xác nhận. Phần đất này hiện ông T đã chuyển nhượng cho ông Đinh Thanh P và bà Danh Kim C.

Nay anh Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Nguyễn Văn T đối với diện tích ngang 09m, dài 63m tọa lạc ấp Long Hòa, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu ông T phải trả cho anh 12 lượng vàng 24K do không thực hiện việc bán đất. Ngoài ra anh không còn yêu cầu gì khác.

** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Bé N trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là ông T nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Uống và bà Trần Thị Hên phần đất ngang 09m dài 65m với giá 64 chỉ vàng 24K vào ngày 26/9/2001, việc chuyển nhượng có làm giấy tay là Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Long. Sau đó đã được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 060089 ngày 31/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Yến đứng tên. Phần đất này ông T đã chuyển nhượng cho ông Đinh Thanh P và bà Danh Kim C và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay do ông P và bà C đang sử dụng. Việc anh Tr cho rằng

ông T có chuyển nhượng phần đất này cho anh Tr, anh Tr có trả cho ông T trực tiếp nhận 07 lượng vàng 24K, còn 05 lượng vàng 24K anh Tr nói trừ vào phần vàng ông T nợ cha ruột của anh Tr là ông Ngô Thanh P là không đúng sự thật, vì ông T không có nợ vàng của ông Ngô Thanh P. Từ trước đến nay ông T không có chuyển nhượng phần đất này cho anh Tr nên ông T không có nhận bất kỳ số vàng nào của anh Tr. Do đó, ông T và chị N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Tr.

** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Thanh P trình bày:*

Toàn bộ phần đất tranh chấp mà anh Tr yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện ông T đã chuyển nhượng cho ông. Ông chỉ nhận chuyển nhượng đất của ông T, ông đã trả tiền cho ông T đầy đủ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông T và anh Tr nên không có ý kiến gì đối với yêu cầu của anh Tr. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Kim C trình bày:*

Bà thống nhất theo lời khai của ông P và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; Đối với đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành khoản 15, 16 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Ông T không thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Tr. Chị N cho rằng phần đất tranh chấp không phải là tài sản chung của vợ chồng chị. Các chứng cứ anh Tr cung cấp không đủ cơ sở để xác định anh Tr có mua đất từ ông T, anh Tr không còn chứng cứ nào khác khẳng định có chuyển nhượng phần đất tranh chấp giá 12 lượng vàng 24K nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của anh Tr. Anh Tr phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Anh Tr khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, phần đất tranh chấp tọa lạc huyện Phước Long nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Chị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, ông P và bà Chung có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng

xét xử giải quyết vắng mặt các đương sự này là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Anh Tr xác định vào N 2007, ông T có chuyển nhượng cho anh Tr phần đất ngang 09m, dài 63m tọa lạc ấp Long Hòa, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu với giá 12 lượng vàng 24K, chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm giấy tờ. Do trước đó ông T có nợ ông Ngô Thanh P (cha của anh Tr) là 05 lượng vàng 24K nên ông P đã cho anh Tr số vàng này để trừ vào số vàng thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông T, phần còn lại đến tháng 02/2008 thì anh Tr đã giao 07 lượng vàng 24K cho ông T trực tiếp nhận. Tuy nhiên, ông T không thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho anh Tr và nhận vàng của anh Tr như anh Tr trình bày. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện anh Tr cung cấp tài liệu, chứng cứ là đoạn ghi âm, Biên bản về việc tự thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 15/01/2016 và Đơn xin xác nhận đề ngày 16/11/2020 của ông Đinh Văn U.

[4] Xét nội dung đoạn ghi âm (bút lục 148): Theo anh Tr xác định nội dung ghi âm là cuộc nói chuyện giữa anh Tr và ông Nguyễn Văn T vào ngày 08/08/2019 âm lịch tại nhà ông T, do anh Tr tự ghi âm bằng điện thoại của anh Tr, đoạn ghi âm dài 26 phút 18 giây. Theo nội dung trong đoạn ghi âm anh Tr cung cấp thì anh Tr xác định từ 21 phút 10 giây đến 21 phút 30 giây ông T có nói *“Tao kêu làm đi tao ký tên, cha nói thẳng, cha đích thân ra tới đó”* và từ 22 phút 05 giây đến 22 phút 30 giây ông T nói *“Bên đây cha đứng tên miếng đất này cũng là chung của vợ chồng bây”*. Anh Tr cho rằng giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông T, như vậy là ông T thừa nhận ông T có chuyển nhượng đất cho anh Tr. Tuy nhiên, anh Tr không yêu cầu giám định nên không có cơ sở xác định giọng nói trong đoạn ghi âm có phải của ông T hay không. Về nội dung trong đoạn ghi âm mà anh Tr xác định là ông T thừa nhận chuyển nhượng đất cho anh Tr thì xét thấy, nội dung trong đoạn ghi âm không thể hiện ông T có nói chuyển nhượng cho anh Tr phần đất ngang 09m, dài 63m tọa lạc ấp Long Hòa, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu với giá 12 lượng vàng 24K nên không có cơ sở xác định đoạn ghi âm thể hiện ông T thừa nhận có chuyển nhượng đất cho anh Tr như anh Tr trình bày.

[5] Xét Biên bản về việc tự thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 15/01/2016 (bút lục 150): Căn cứ Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2016/QĐST-HNGĐ ngày 08/01/2016 của anh Ngô Thanh Tr và chị Nguyễn Bé N thì về quan hệ tài sản anh Tr và chị N tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Theo Biên bản về việc tự thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 15/01/2016 có nội dung vợ chồng anh Tr và chị Bé N có hai phần đất gồm một phần đất ở ấp N, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu diện tích 13.948,3m² và một phần đất diện tích 431,3m² ở ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Từ đó, anh Tr cho rằng ông T có chuyển nhượng đất cho anh Tr nên khi ly hôn anh Tr và chị N mới thỏa thuận phân chia tài sản có phần đất này. Tuy nhiên, tại phần thống nhất tự thỏa thuận phân chia của biên bản thì anh Tr và chị N không có thỏa thuận phân chia phần đất diện tích 431,3m² ở ấp Long Hòa, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Bên cạnh đó, chị N không thừa nhận việc ông T có chuyển nhượng phần đất này cho anh Tr và chị N nên không đồng ý thỏa

thuận phần đất này là tài sản chung của chị N và anh Tr. Mặt khác, anh Tr thừa nhận tại thời điểm anh Tr và chị Bé N thỏa thuận phân chia tài sản chung thì phần đất tranh chấp do ông T đang đứng tên, ông T không có làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Tr, anh Tr và chị N không có quyền sử dụng đối với phần đất này, khi thỏa thuận không có mặt ông T và ông T cũng không có ý kiến đồng ý phần đất tranh chấp là tài sản chung của anh Tr và chị N nên thỏa thuận này không có giá trị pháp lý. Do đó Biên bản về việc tự thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 15/01/2016 không đủ cơ sở để chứng minh ông T chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho anh Tr.

[6] Xét Đơn xin xác nhận đề ngày 16/11/2020 của Đặng Văn U (bút lục 65): Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2021, anh Tr lại xác định vào N 2007 ông T giao đất thì ông T và anh Tr có tự đo đạc có giáp ranh là ông Đặng Văn U chứng kiến. Tại phiên tòa, anh Tr lại xác định khi ông T giao đất cho anh Tr có mặt anh Tr, chị N, ông T và ông U. Tuy nhiên, theo đơn xác nhận của ông Út xác định vào N 2007 ông U và anh Tr có đo đạc và cắm mốc phần đất ở ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu chiều dài 63m, ngang 9m do ông T sang lại cho anh Tr, không thể hiện có mặt ông T khi đo đạc, cắm mốc. Như vậy, lời khai của anh Tr và lời trình bày của ông U là không thống nhất. Mặt khác, ông U xác định ông và anh T cắm mốc phần đất của ông T mà không có mặt ông T là không có cơ sở để chứng minh ông T có chuyển nhượng đất cho anh Tr.

[7] Từ những phân tích trên cho thấy, các tài liệu, chứng cứ do anh Tr cung cấp không đủ cơ sở để chứng minh ông T có chuyển nhượng cho anh Tr phần đất diện tích ngang 09m, dài 63m tọa lạc ấp Long Hòa, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Do anh Tr không chứng minh được việc ông T có chuyển nhượng đất cho anh Tr nên việc anh Tr cho rằng đã trả cho ông T nhận 12 lượng vàng 24K để chuyển nhượng đất, nay yêu cầu ông T phải trả lại cho anh Tr là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Tr đối với ông T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Tr và ông T đối với phần đất diện tích ngang 09m, dài 63m tọa lạc ấp Long Hòa, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu ông T trả cho anh Tr 12 lượng vàng 24K do không thực hiện việc bán đất.

[8] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, photo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng cộng 1.240.000 đồng, anh Tr phải chịu. Anh Tr đã dự nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 3.500.000 đồng theo Phiếu thu số 105/TB-TĐ ngày 29/10/2020, đã chi số tiền 1.240.000 đồng, anh Tr được nhận lại số tiền 2.260.000 đồng tại Toà án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[10] Về án phí: Anh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có ngạch do yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 40, 91, 147, 186, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 689, 692, 697 của Bộ luật Dân sự N 2005;

Căn cứ vào Điều 106, 127 của Luật Đất đai N 2003;

Căn cứ vào Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Thanh Tr đối với ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Ngô Thanh Tr và ông Nguyễn Văn T đối với phần đất diện tích ngang 09m, dài 63m tọa lạc ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả cho anh Ngô Thanh Tr 12 lượng vàng 24K do không thực hiện việc bán đất.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Ngô Thanh Tr phải chịu 1.240.000 đồng. Anh Ngô Thanh Tr đã dự nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 3.500.000 đồng theo Phiếu thu số 105/TB-TĐ ngày 29/10/2020, đã chi số tiền 1.240.000 đồng, anh Ngô Thanh Tr được nhận lại số tiền 2.260.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

3. Về án phí: Anh Ngô Thanh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Anh Tr đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009267 ngày 05/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long nên được chuyển sang thu án phí. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Yên Ly