TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 32/2021/DS-ST
Ngày: 14 - 6 - 2021.
"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 THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Chí Tâm.

Ông Đàm Thanh Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 14 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2017/TLST-DS, ngày 24 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2021/QĐXXST - DS ngày 20/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2021/QĐXXST - DS ngày 12/5/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: số 90, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*:

1. Ông **Trịnh Văn H**, sinh năm 1948 (có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 390, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà **Trần Thị Hồng T** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 115, ấp Đ, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

2. Ông **Trần Văn T** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 91, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà **Trần Thị Hồng L** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 92, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông **Trần Văn L** (có mặt)

5. Bà **Trần Thị Mỹ X** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 90, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Hồng T, bà Trần Thị Hồng L, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Mỹ X: Ông **Trần Văn L** (có mặt)

Địa chỉ: số 90, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông **Trịnh Văn C** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 387, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà **Trịnh Thị P** (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà **Trịnh Thị Kim Đ** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 395, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

9. Ông **Trịnh Văn B** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 389, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

10. Bà **Trịnh Thị Cẩm L** (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 107, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

11. Ông **Trịnh Quang H** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 390, khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

12. Ông **Trần Văn B** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 178, ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

13. Bà **Trần Thị N** (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 109, ấp L, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

14. Bà **Trần Thị Út B** (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

15. Ông **Phạm Thanh H** (vắng mặt)

16. Ông **Cao Văn K** (vắng mặt)

17. Ông **Phạm Thanh T** (vắng mặt)

18. Ông **Danh Văn T** (vắng mặt)

19. Ông **Mai Văn T** (vắng mặt)

20. Bà **Cao Thị H** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày**:

Vào năm 2004 chồng bà là ông Trần Sơn C có chuyển nhượng của ông Trịnh Văn H một phần đất diện tích 133 m^2 và 01 tầm đất lá dài thẳng kênh gạch nhà thờ khoảng 250m, thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 01, tọa lạc khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Hai bên có lập giấy tay ngày 22/2/2004 âl, với giá tổng cộng là 8,5 chỉ vàng 24K. Lúc chuyển nhượng thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong sổ mục kê do bà Huỳnh Thị T đứng tên. Sự việc chuyển nhượng phần đất này chỉ có chồng bà, ông H cùng các người con của ông H biết. Sau khi chuyển nhượng phần đất lá thì chồng bà có thuê sáng cuốc để đào mở rộng đường nước. Vợ chồng bà sử dụng liên tục không ai ngăn cản gì, đến khi chồng bà chết thì phần đường nước này để lại cho con bà sử dụng đến nay. Vào ngày 14/9/2016 bà có mời cán bộ địa chính Phường C, thị xã N đến phần đất chuyển nhượng để tiến hành đo đạc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phía ông H ngăn cản không cho đo đạt phần đất lá. Ông H chỉ đồng ý tách phần đất có diện tích 133 m^2.

Tại phiên tòa bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa chồng bà là ông Trần Sơn C với ông Trịnh Văn H lập ngày 22/02/2004 đối với phần đất lá có diện tích theo như số đo thực tế là 313,4 m^2 thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 01, tọa lạc khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho gia đình bà sử dụng. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

* **Theo biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Trịnh Văn H trình bày:**

Ông có phần đất ruộng diện tích 1,5 công, nguồn gốc là của ông chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị T. Đến năm 2004 thì ông chuyển nhượng lại cho ông Trần Sơn C là chồng của bà Dg một phần diện tích là 133 tầm vuông, đất hình tam giác, với giá 8,5 chỉ vàng 24K, giao 02 lần, hai bên có làm giấy tay. Đối với phần đất đang tranh chấp trước đây là đất biền lá, ông sử dụng từ năm 1965. Khi ông chuyển nhượng phần đất ruộng cho ông C, thì ông C có hỏi chuyển nhượng phần đất lá này nhưng ông không đồng ý vì ông để lại dùng làm đường dẫn nước chung. Sau đó, ông cùng với ông C, ông Mai Văn T thỏa thuận là ông bỏ ra phần đất lá diện tích là ngang 02m, ông T bỏ ra phần đất ngang 02m, chiều dài từ kênh thủy lợi chạy thẳng ra phía sau, còn phía ông C chịu trách nhiệm kêu sáng cuốc để múc đường dẫn nước sử dụng chung. Do lúc đó sẵn có sáng cuốc nạo quét kênh thủy lợi ở địa phương nên ông C kêu múc luôn, vì thời điểm này ông C là Bí thư xã V. Sau khi cải tạo thành đường nước thì các hộ dân có ruộng phía trong vẫn sử dụng đến nay trong đó có gia đình bà D.

Theo như giấy chuyển nhượng do bên bà D cung cấp thể hiện phần đất chuyển nhượng gồm có hai phần. Trong đó, đối với phần đất ruộng có diện tích là133 tầm vuông thì ông đồng ý vì thực tế ông có chuyển nhượng cho ông C và ông đã nhận vàng đầy đủ rồi. Còn riêng phần đất lá cũng là phần đất tranh chấp thì ông không có chuyển nhượng, vì ông để làm đường nước để sử dụng chung. Lúc chuyển nhượng ông C có hỏi nhưng ông không đồng ý nên trong giấy không có ghi diện tích cụ thể và số vàng chuyển nhượng. Tại sao lúc ông C còn sống thì bà D không kiện mà đợi đến khi ông C chết thì bà D mới khởi kiện ông ra Tòa.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D ông không đồng ý, do phần đất này ông muốn để lại làm đường nước sử dụng chung.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L trình bày:** Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của mẹ ông là bà Nguyễn Thị D.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử (HĐXX) đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 313,4 m^2, thuộc thửa 322, tờ bản đồ 01, tọa lạc khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Trần Sơn C với ông Trịnh Văn H theo "*Giấy chuyển nhượng"* lập ngày 22/02/2004 âl. Đồng thời, bị đơn và phần đất tranh chấp có cùng địa chỉ ở khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, HĐXX xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trịnh Văn C, bà Trịnh Thị P, bà Trịnh Thị Kim Đ, ông Trịnh Văn B, bà Trịnh Thị Cẩm L, ông Trịnh Quang H, ông Trần Văn B, bà Trần Thị N, bà Trần Thị Út B, ông Phạm Thanh H, ông Cao Văn K, ông Phạm Thanh T, ông Danh Văn T, ông Mai Văn T, bà Cao Thị H Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ 02 nhưng

những người nêu trên vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng những người này.

- Về nội dung vụ án:

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 313,4 m^2, thuộc thửa 322, tờ bản đồ 01, tọa lạc khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng trước đây chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn phần đất ruộng, còn phần đất tranh chấp là đất lá không có chuyển nhượng mà để làm đường nước sử dụng chung cho các hộ dân. Xét thấy, phần đất tranh chấp trước năm 2004 do bị đơn sử dụng. Từ năm 2004 đến nay sử dụng làm đường nước chung, được các hộ dân có phần đất phía trong cũng như gia đình nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng, hiện phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đây là các tình tiết được các đương sự thừa nhận và không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Giấy chuyển nhượng"* lập ngày 22/02/2004 âl, thì thấy: hợp đồng chuyển nhượng là giấy tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, trong giấy chuyển nhượng chỉ có chữ ký của ông Trần Sơn C, ông Trịnh Văn H và ông Trịnh Văn C. Đồng thời, các bên cũng chưa tiến hành làm thủ, đăng ký tại Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, về hình thức hợp đồng đã vi phạm theo quy định tại Điều 133, Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 75 của Luật đất đai năm 1993.

[5] Xét về nội dung, nhận thấy: theo "*Giấy chuyển nhượng",* lập ngày 22/02/2004 âl các bên thỏa thuận "*1/ về phần đất ruộng có diện tích hình tam giá bằng 133 tầm vuông (theo tầm địa phương) phía đông giáp đất anh 5 H và 2 H, phía tây giáp đất anh Mai Văn H, phía nam giáp đìa anh 3 C, phía bắc giáp đất anh 3 H. 2/ Về phần đất lá, có chiều ngang 1 tầm, chạy thẳng ra rạch nhà thờ...*". Đối với diện tích phần đất ghi trong hợp đồng có diện tích là 133 tầm vuông các đương sự thống nhất việc chuyển nhượng. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất không yêu cầu, nên HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết. Đối với diện tích phần đất lá thực tế hiện là đường kênh dẫn nước có diện tích theo đo đạc thực tế là 313,4 m^2, thuộc thửa 322, tờ bản đồ 01, tọa lạc khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, xét thấy: theo nội dung hợp đồng không thể hiện rõ diện tích, số thửa, tứ cạnh của phần đất mà chỉ thể hiện chung chung là "*Về phần đất lá, có chiều ngang 1 tầm, chạy thẳng ra rạch nhà thờ...*". Tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn cũng không có một trong các loại giấy tờ theo quy định của luật đất đai để thể hiện phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Đồng thời, theo công văn số 141/TNMT, ngày 20/11/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Ngã Năm xác định phần đất tranh chấp hiện do bà Huỳnh Thị T đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất. Do đó, về nội dung hợp đồng chuyển nhượng là chưa phù theo quy định tại Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995.

[6] Từ những phân tích tại mục [4] và [5] xét về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng, thì thấy: về hình thức và nội dung của hợp đồng là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng. Đồng thời, theo các đương sự thừa nhận phần đất tranh chấp từ năm 2004 đến nay là đường nước sử dụng chung giữa gia đình nguyên đơn, bị đơn và các hộ dân xung quanh. Gia đình nguyên đơn chỉ sử dụng mà không có cải tạo gì thêm. Do đó, đối với hợp đồng chuyển nhượng "*giấy chuyển nhượng*", lập ngày 22/02/2004 âl giữa ông Trần Sơn C với ông Trịnh Văn H là chưa đủ điều kiện công nhận theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Từ những phân tích nêu trên xét lời đề nghị của Kiểm sát viên về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[8] Về chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 1.945.300 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

[9] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận 300.000 đồng. Tuy nhiên, do nguyên đơn là người cao tuổi (63 tuổi và có đơn xin miễn) nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 3 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 165, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 133, Điều 706, Điều 707 và Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 75 của Luật đất đai năm 1993; Điều 203 của Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 3 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 và lệ phí Tòa án.

<u>Tuyên xử</u>:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng "*giấy chuyển nhượng*", lập ngày 22/02/2004 âl, đối với phần đất diện tích 313,4 m^2, thuộc thửa 322, tờ bản đồ 01,

tọa lạc khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Trần Sơn C với ông Trịnh Văn H. Phần đất có tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất của ông Trịnh Văn H có số đo: 85m.

+ Hướng Tây giáp ông Mai Văn T (phần còn lại con kênh không tranh chấp) có số đo: 85m.

+ Hương Nam giáp ông Danh Văn T (là con kênh) có số đo: 03m.

+ Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo: 03m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2/. Về chi phí thẩm định và định giá: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị D phải chịu với tổng số tiền 1.945.300 đồng (*một triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm đồng*), nguyên đơn đã thực hiện xong.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D được miễn không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị D tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000 đồng (*năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0008183, ngày 12/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

4/ Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- TAND tỉnh ST;
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Phước Toàn