

Bản án số: 137/2024/DS-ST

Ngày: 19-9-2024

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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chính
Bà Hồ Lệ Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2022/TLST- DS ngày 19 tháng 12 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1965 (có mặt)

Nơi thường trú: Ấp A, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc M, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Bà Ngô Thị D, sinh năm 1943 (đã chết)

Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp THT, xã TLT, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1984 (vợ ông M, có mặt)

Nơi ĐKKHKT: Ấp T, xã TP, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ cư trú: Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Ông Quách Văn Ân, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, LKC, TQD, Khóm D, Phường E, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã TP, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Ông Trần Thanh D, sinh năm 1942 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trình bày của ông Phạm Văn H:***

Vào ngày 24/3/2006 ông Phạm Văn H và ông Trần Ngọc H có giao dịch chuyển nhượng đất, cụ thể ông H nhận chuyển nhượng đất phần đất có kích thước ngang 5m, chiều dài 3m, diện tích 15 m², đất tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng, ông H và bà N tiếp tục nhận chuyển nhượng 05 lần tiếp theo, cụ thể: Ngày 31/10/2007 nhận chuyển nhượng của ông H phần đất nối tiếp chiều ngang 5m, chiều dài 3m, diện tích 15 m², giá chuyển nhượng 1.500.000 đồng; ngày 04/8/2008 nhận chuyển nhượng của ông H phần đất có chiều dài 06m, chiều rộng 06m, diện tích 36 m², giá 3.240.000 đồng; ngày 07/4/2010 nhận chuyển nhượng đất của ông Quách Văn A chiều dài 13m, chiều rộng 6m, tổng 78 m² với giá trị 60.000.0000 đồng, đất này do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 07/7/2011 nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần Ngọc M phần đất có kích thước ngang 5m, dài 4m, diện tích 20 m² với số tiền 3.600.000 đồng; ngày 10/12/2011 nhận chuyển nhượng của ông Trần Hoàng N phần đất chiều ngang 6m, chiều dài 5m, diện tích 30 m² với số tiền 6.000.000 đồng, đất do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích các lần chuyển nhượng là 194 m², tổng số tiền chuyển nhượng 75.840.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên có làm giấy tay, có chữ ký của ông Trần Ngọc H và là bà Ngô Thị D, con là ông Trần Ngọc M. Ông H nhận đất, quản lý sử dụng đất sau những lần chuyển nhượng, ông A và ông N trước đây chuyển nhượng đất của ông H, sau đó chuyển nhượng lại cho ông H, ông H, ông M, ông A, ông N đã nhận tiền và giao đất chon ông H và bà N quản lý, sử dụng từ thời gian chuyển nhượng cho đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai, toàn bộ diện tích khu đất do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên. Lí do, năm 2009 ông H chết, ông H có yêu cầu vợ và con của ông H làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện.

Tại phiên tòa, ông H và bà N khởi kiện yêu cầu ông M, ông Q phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng và cùng vợ chồng ông liên hệ cơ quan chuyên môn làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

*** *Phần trình bày của bà Nguyễn Thị Ngọc N:***

Bà N thống nhất với ý kiến của chồng là ông Phạm Văn H, không có ý kiến khác.

*** *Phần trình bày của ông Trần Ngọc M:***

Ông M thống nhất với lời trình bày của ông H về việc ông H đã chuyển nhượng đất và số tiền như ông H đã nêu, cụ thể như sau: Ông M thống nhất với các giấy chuyển nhượng ngày 31/10/2007 giữa ông H với ông H, giấy nhượng đất ngày 07/4/2010, giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 10/11/2011, giấy chuyển nhượng ngày 07/7/2011, giấy chuyển nhượng ngày 04/8/2008, giấy chuyển chứng nhượng đất ngày 10/12/2011. Ông M thừa nhận toàn bộ đất ông H đang cất nhà, làm nhà để xe và trồng cây có nguồn gốc do ông H và ông M sang nhượng lại cho ông H, bà N. Ông M không chấp nhận yêu cầu chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông H, bà N với lý do sau khi sang nhượng phần diện tích đất trên, từ năm 2015 cho đến nay, ông H và bà N chiếm dụng luôn phần đất dưới mé sông có kích thước chiều ngang 10,5m x chiều dài 5m = 52,5 m², ông M có yêu cầu nhưng ông H và bà N không trả lại. Trong trường hợp ông H, bà N trả lại phần đất mé sông nêu trên thì ông M thống nhất chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đã sang nhượng nêu trên cho ông H, bà N. Ông M xác định giới hạn phần đất đã sang nhượng cho ông H, bà N phải ở phía trên con lộ theo giấy chuyển nhượng, tức từ vị trí cột điện trở vào trong chứ không phải dưới mé sông, ông M có toàn quyền quyết định đối với đất này vì đã có biên bản họp gia đình thống nhất cho ông, ông Q không có liên quan gì đối với phần đất trên.

Tại phiên tòa, ông M chỉ thống nhất làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà N với điều kiện ông H và bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông M diện tích phần đất dưới mé sông 50 m², tọa lạc Ấp PT, xã TLhuyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

*** *Trình bày của bà Nguyễn Thị N:***

Bà N thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng là ông Trần Ngọc M, không có ý kiến khác.

*** *Trình bày của ông Trần Hoàng N tại biên bản hòa giải ngày 20/4/2023:***

Vào ngày 10/12/2011 ông Trần Hoàng N có chuyển nhượng của ông Phạm Văn H phần đất chiều ngang 6m, chiều dài 5m, diện tích 30 m² với số tiền 6.000.000

đồng, phần đất này trước đây ông N sang nhượng của ông M nhưng chưa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giấy vẫn đứng tên ông Trần Ngọc H. Nay do phần đất đã sang nhượng cho ông H xong, không còn liên quan gì đến vụ án. Ông N không có ý kiến gì đối với nội dung vụ án. Nay do bận việc gia đình, không có liên quan gì đến nội dung vụ án nên ông Nam xin vắng mặt tại phiên họp, hòa giải cho đến khi kết thúc vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Thực hiện đúng các quy định của tố tụng dân sự; về nội dung vụ án xét thấy yêu cầu của vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị Ngọc N là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận toàn bộ. Về chi phí thẩm định, định giá và án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị Ngọc N khởi kiện ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q, bà Ngô Thị D tại Tòa án nhân dân huyện Thới Bình đề yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N với ông H, ông M; phần đất tranh chấp tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

[1.2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ nhưng ông Trần Ngọc Q, ông Quách Văn Án vắng mặt không có lý do, ông Trần Thanh Danh, ông Trần Hoàng N xin vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bà Ngô Thị D đã chết vào ngày 16/8/2023, các con của bà D và ông H là ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q đã tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị Ngọc N với ông Trần Ngọc M, Trần Ngọc Q, bà Ngô Thị D là thực tế có xảy ra. Quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 27/10/2023 Tòa án kết hợp với cơ quan chuyên môn và đại diện chính quyền địa phương đến

phần đất tranh chấp giữa các đương sự để đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá đối với phần đất và các tài sản gắn liền với đất, thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng lập ngày 15/11/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên – Môi trường DP, phần đất tranh chấp trích đo từ một phần thửa số 27, 896, tờ bản đồ số 6 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018) được giới hạn bởi các mốc M1M2M3M4M5M6M7M8 có tổng diện tích 196,9 m², tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Do các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/3/2006, ngày 31/10/2007, 04/8/2008, 07/7/2011 giữa ông H với ông H, ông M; giấy chuyển nhượng ngày 07/4/2010 giữa ông H với ông A, giấy chuyển nhượng ngày 10/12/2022 giữa ông Trần Hoàng N với bà Nguyễn Thị Ngọc N, thấy rằng việc ông H, ông M nhận tiền và giao toàn bộ phần đất sang nhượng cho ông H, bà N quản lý, sử dụng. Ông H, bà N xác định có sang nhượng thêm của ông Trần Hoàng N và ông Quách Văn A nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn mang tên ông H, điều này đã được ông Nam và ông A xác nhận tại các giấy sang nhượng đất và trong quá trình giải quyết vụ án, do không còn liên quan gì đến phần đất này nên ông N xin vắng mặt tại phiên tòa cho đến khi kết thúc vụ án.

[2.3] Ông Trần Ngọc M thừa nhận ông và cha ông là ông Trần Ngọc H có chuyển nhượng đất cho ông H, ông Nam, ông A, hiện tại ông Nam và ông A đã chuyển nhượng lại cho ông H và bà N. Nay ông cũng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà N với điều kiện ông H và bà N phải trả lại cho ông quản lý, sử dụng phần đất dưới mé sông có diện tích 52,5 m², tọa lạc Ấp PT, xã TL huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Xét yêu cầu của ông H và bà N, thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là thực tế có xảy ra và được các bên thừa nhận. Ông H và bà N đã cùng quản lý, sử dụng, cất nhà ổn định và cất nhà để xe, trồng cây trên phần đất này từ khi sang nhượng cho đến nay. Hơn nữa, trong các giấy chuyển nhượng đất có tại hồ sơ vụ án đều có chữ ký của ông Trần Ngọc H, Trần Ngọc M và có xác nhận của chính quyền địa phương. Do ông H và bà N đã thanh toán đủ tiền và nhận quản lý, sử dụng đất trong một thời gian dài mà không có tranh chấp gì, ông M thừa nhận có sự việc sang nhượng đất nêu trên nên yêu cầu của ông H và bà N là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Tại phiên tòa, ông M trình bày ý kiến yêu cầu ông H và bà N phải trả lại cho ông M quản lý, sử dụng phần đất dưới mé sông có diện tích 52,5 m², tọa lạc Ấp

PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau thì ông mới thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất sang nhượng nêu trên, thấy rằng phần đất ông H và bà N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng là đất phía trên con lộ, ông M yêu cầu ông H và bà N trả lại phần đất dưới mé sông là ngoài phạm vi khởi kiện vụ này nên không có căn cứ xem xét yêu cầu này của ông M, ông M xác định ông Q và bà D không có liên quan gì đến phần đất chuyển nhượng vì ông đã có biên bản họp gia đình giao cho ông M được toàn quyền quyết định đối với phần đất tại Ấp PT, xã TL huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau nhưng ông Q là em của ông M, bà N là vợ ông M nên cần buộc ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng, liên hệ cơ quan chuyên môn điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 677616, số vào sổ H06228 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 27/6/2007 cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị Ngọc N đứng tên phần đất đã sang nhượng có diện tích theo đo đạc thực tế 196,9 m², tọa lạc tại Ấp PT, xã TL huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[2.5] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2023 ghi nhận giá trị đất và tài sản trên đất được định giá theo chứng thư định giá lập ngày 10/01/2024 tổng tài sản gồm đất 230.373.000 đồng, công trình trên đất 210.035.280 đồng và cây trồng trên đất có giá trị 4.120.000 đồng, tổng cộng 445.000.000 đồng (*làm tròn số*). Quá trình giải quyết vụ án, các đương không đặt ra yêu cầu đối với giá trị cây trồng trên đất nên không xem xét là phù hợp.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên – Môi trường DP với số tiền 8.573.000 đồng, hợp đồng định giá với Công ty cổ phần Thẩm định GTV số tiền 8.000.000 đồng, tổng cộng 16.573.000 đồng. Ông H và bà N tự nguyện chịu chi phí này nên chấp nhận. Ông H và bà N đã nộp xong.

[4] Các vấn đề khác: Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông M, ông Q và bà N phải chịu án phí theo 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; Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 147; Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 129, 500, 501 Bộ luật dân sự, 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 196,9 m², tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 196,9 m², tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị Ngọc N được tiếp tục quyền quản lý, sử dụng đất và được quyền liên hệ cơ quan chuyên môn làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế 196,9 m², tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Cụ thể như sau:

Mặt tiền giáp Đường bê tông từ mốc M5-M6 dài 6,26 m, giáp phần đất ông H, bà N cất nhà từ mốc M7-M8 dài 4,77m.

Mặt hậu nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của ông Trần Ngọc M tính từ mốc M1-M2 dài 4,70m, M3-M4 dài 6 m;

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đất của ông SS tính từ mốc M4-M5 dài 24m;

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông H, bà N cất nhà tính từ mốc M6-M7 dài 16,33m, tính từ mốc M8-M1 dài 10 m.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan chuyên môn làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 677616, sổ vào sổ H06228 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 27/6/2007.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị Ngọc N tự nguyện nộp chi phí thẩm định 8.573.000 đồng, chi phí định giá 8.000.000 đồng, tổng cộng 16.573.000 đồng, ông bà đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới chịu án phí 300.000 đồng.

Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị Ngọc N không phải nộp án phí. Ngày 16 tháng 12 năm 2022, ông H và bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (ba

trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003237, ông H và bà N được nhận lại.

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 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.

Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Lan Anh