

Bản án số: 138/2024/DS-ST

Ngày: 20-9-2024

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 Trần Phi Hùng

Ông Hồ Quốc Văn

- 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 20 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: 26/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 268/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quang L, sinh năm 1976 (có mặt)

Bà Đặng Kiều O, sinh năm 1976

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Kiều O: Ông Trần Quang L (theo giấy ủy quyền ngày 19/9/2024, ông L có mặt).

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

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

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

Bà Ngô Thị D, sinh năm 1943 (đã chết)

Cùng địa chỉ cư trú: 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, vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: Ấp Tapasa 1, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

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

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

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trình bày của ông Trần Quang L:***

Vào ngày 30/3/2001 ông Trần Quang L và bà Đặng Kiều O sang có sang nhượng của ông Trần Ngọc H một phần đất có kích thước chiều ngang 5m, dài 12m, tổng diện tích 60 m², giá trị 09 chỉ vàng 24K. Sau khi ông H chết, ông L tiếp tục sang nhượng của ông M hai lần tiếp theo, cụ thể: Phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài 8m, diện tích 40 m²; sang nhượng phần đất có chiều ngang 4m, chiều dài 3m, diện tích 12 m². Tổng cộng diện tích đất của ba lần sang nhượng là 112 m², đất tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, do thời gian lâu nên ông L không nhớ rõ thời gian sang nhượng và số tiền cụ thể, các lần sang nhượng có làm giấy sang nhượng đất thổ cư. Vợ chồng ông L, bà O đã thanh toán đủ tiền sang nhượng đất và trực tiếp quản lý, sử dụng các phần đất này từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất sang nhượng nêu trên hiện ông Trần Ngọc H đang đứng tên.

Ông Trần Thanh D là người trước đây có sang nhượng đất của ông Trần Ngọc H, ông D trực tiếp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và đã làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông D. Từ đó, ông H mới được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D không có liên quan gì đến vụ án này.

Tại phiên tòa, ông Trần Quang L và bà Đặng Kiều O khởi kiện ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q, bà Ngô Thị Dũ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên và có nghĩa vụ cùng vợ chồng ông liên hệ với cơ quan chuyên môn làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 124 m², trích đo từ thửa đất số 870, tờ bản đồ số 6 (bản đồ chỉnh lý năm 2018).

**** Phần trình bày của ông Trần Ngọc M tại biên bản hòa giải ngày 20/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án:***

Ông Trần Ngọc M thống nhất với lời trình bày của ông Trần Quang L, bà Đặng Kiều O về việc ông H và ông M đã chuyển nhượng đất và nhận số tiền chuyển nhượng như ông L trình bày, hiện đã giao đất cho ông L, bà O đã quản lý, sử dụng. Ông M xác định gia đình ông thống nhất làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà O với điều kiện ông L, bà O phải quản lý, sử dụng

đúng diện tích đã sang nhượng 112 m², ông L và bà O phải có nghĩa vụ trả lại cho ông phần đất phía dưới mé sông.

*** 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.

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 Trần Quang L và bà Đặng Kiều O 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 Trần Quang L, bà Đặng Kiều O khởi kiện ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q, bà Ngô Thị D tại Tòa án nhân dân huyện Thới Bình yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà O với ông Trần Ngọc H, ông Trần Ngọc 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 triệu tập xét xử hợp lệ nhưng ông Trần Ngọc Q vắng mặt không có lý do, ông Trần Thanh D 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 ông H và bà D là ông M, ông Q đã tham gia tố tụng tại vụ án 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 Trần Quang L, bà Đặng Kiều O 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 20/12/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên – Môi trường DP, phần đất tranh chấp trích đo từ thửa đất số 870, tờ bản đồ số 6 (bản đồ địa chính chính lý năm 2018) được giới hạn bởi các mốc M1M2M3M4M5M6 có tổng diện tích 124 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 thể hiện tên gọi “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 30/3/2001 giữa ông L và ông H, ông M, có xác nhận của trưởng ấp PT với có nội dung ông H, ông M sang nhượng cho ông L, bà O phần đất có chiều ngang 5m, dài 12m, tổng diện tích đất là 60 m². Đến ngày 16/6/2007 giữa ông Trần Ngọc M và ông Trần Quang L làm giấy chuyển nhượng đất thổ cư, nội dung thể hiện việc ông H và ông M cho ông Trần Quang L và bà Đặng Kiều O tổng cộng 02 lần chuyển nhượng, lần thứ nhất là 100m² với giá 16 chỉ vàng 24K, lần thứ hai 12m² với giá trị 3.000.000 đồng, tổng cộng phần đất sang nhượng 112m², hợp đồng có xác nhận của chính quyền địa phương và chứng thực của UBND xã Trí Lực. Quá trình giải quyết vụ án, ông M thừa nhận có việc sang nhượng đất cho ông L, bà O hai lần như đã nêu trên. Tại phiên tòa, ông L cho rằng do trước đây đo đạc không chính xác nên phần đất sang nhượng 112m² nhưng diện tích đo đạc thực tế là 124m², thừa so với giấy tay 12m, nay ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế. Ông M thừa nhận có sự việc sang nhượng đất cho ông L, bà O, lí do ông không chuyển tên quyền sử dụng đất là do hiện tại ông L và bà O đang chiếm dụng của ông phần đất dưới mé sông (ngoài phần đất sang nhượng), ông M chỉ thống nhất chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện ông L, bà O phải trả lại cho ông phần đất dưới mé sông. Quá trình giải quyết vụ án, ông M xác định ông có biên bản họp gia đình về việc bà D, ông Q giao cho ông toàn quyền quyết định đối với phần đất này, bà D và ông Q không có liên quan gì đến đất. Xét yêu cầu của ông L, bà O thấy rằng việc sang nhượng đất có làm giấy chuyển nhượng, có chính quyền địa phương ấp Phủ Thờ xác nhận và chứng thực của UBND xã TL, ông M cũng thừa nhận sự việc sang nhượng đất này, ông M cung cấp tại hồ sơ vụ án biên bản họp gia đình chứng minh cho việc ông toàn quyền quyết định đối với phần đất, bà D và ông Q không có liên quan gì đến đất nhưng ông Q, bà D là người thừa kế của ông H nên

ông L và bà O khởi kiện ông M, ông Q và bà D là có căn cứ nên chấp nhận. Đối với ý kiến của ông M, thấy rằng ông L và bà O khởi kiện đòi với phần đất nằm phía trên con lộ, ông M đưa ra ý kiến đòi lại phần đất dưới mé sông là nằm ngoài phạm vi khởi kiện của vụ án này nên không thể chấp nhận. Bà N là vợ của ông M, ông Q là em của ông M nên cần buộc ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chuyên môn điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang L, bà Đặng Kiều O đứng tên phần đất đã sang nhượng có diện tích theo đo đạc thực tế 124 m², tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[2.3] 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 02/02/2024 tổng tài sản gồm đất 145.576.000 đồng, công trình trên đất 188.895.060 đồng, tổng cộng 334.471.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các đương không đặt ra yêu cầu đối với công trình 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 5.968.000 đồng, hợp đồng định giá với Công ty cổ phần Thẩm định GTV số tiền 7.000.000 đồng, tổng cộng 12.968.000 đồng. Tại phiên tòa, ông L và bà O tự nguyện chịu số tiền này. Xét thấy ý kiến của ông L, bà O là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận. Ông L và bà O đã nộp xong.

[4] Các vấn đề khác: Trường hợp ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị 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 3 Điều 228; Các 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 Trần Quang L, bà Đặng Kiều O đối với ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc Q, bà Ngô Thị D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 124 m², tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang L, bà Đặng Kiều O và ông Trần Ngọc M, ông Trần Ngọc H đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 124 m², tọa lạc tại Ấp PT, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Ông Trần Quang L, bà Đặng Kiều O được tiếp tục quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 124 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 5,37 m;

Mặt hậu nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của ông Trần Ngọc M tính từ mốc M1-M2 dài 4m, mốc M3-M4 dài 0,60m;

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đất bà Đặng Thu H tính từ mốc M5-M4 dài 21,61m; từ mốc M3-M2 dài 3,06m;

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Đặng Thái N tính từ mốc M6-M1 dài 25,71 m.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan chuyên môn làm thủ tục điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số AI 677616, số vào số 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 Trần Quang L, bà Đặng Kiều O tự nguyện nộp chi phí đo đạc 5.968.000 đồng, chi phí định giá 7.000.000 đồng, tổng cộng 12.968.000 đồng, ông L và bà O đã nộp xong.

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

Ông Trần Quang L, bà Đặng Kiều O không phải nộp án phí. Ngày 10 tháng 02 năm 2023, ông L và bà O 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 0003355, ông L, bà O 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