

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 142/2019/DS-ST

Ngày: 25 – 9 – 2019

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 THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Kha

Ông Ngô Hoàng Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Linh, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Luyện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 333/2017/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 387/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử bổ sung số 635/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Mai V T** – Sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C

Bị đơn: Ông **Trương M T** – Sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 9, xã T, huyện T, tỉnh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Mai T B** – sinh năm 1941 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C

- Bà **Trương T Q**, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh C

- Bà **Nguyễn T L** (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 9, xã T, huyện T, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Mai V T trình bày: Vào ngày 20/3/2007, ông Trương M T có chuyển nhượng cho bà Trương T Q (là mẹ ruột của anh T) một phần đất có

diện tích ngang mặt tiền là 23m, ngang mặt hậu 33m, dài 81m, đất tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C với số tiền 15.000.000 đồng. Phần đất này có nguồn gốc là của bà Mai T B tặng cho ông Trương M T vào năm 2001, khi bà B tặng cho đất ông T thì có làm giấy tay nhưng chưa tách quyền sử dụng đất. Do ông T chuyển về quê vợ ở ấp 8, xã T, huyện T, tỉnh C nên ông T đã chuyển nhượng phần đất này lại cho bà Q nhưng khi làm giấy tay chuyển nhượng thì do anh T đứng ra ký. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong thì bà Q tặng cho lại anh T cất nhà ở và quản lý, canh tác đất cho đến nay.

Đến năm 2011, ông T tự ý lấy lại phần đất ngang mặt tiền 4m, ngang mặt hậu 3m để chuyển nhượng cho ông Từ V P. Do nghĩ tình nghĩa trong gia đình nên anh T cũng đồng ý. Ngày 17/10/2011 anh T và ông T thống nhất làm lại giấy sang nhượng đất, có sự chứng kiến của nhiều người và chính quyền địa phương. Nội dung “Giấy sang nhượng đất” ngày 17/10/2011 thể hiện phần đất sang nhượng có ngang mặt tiền 19m, ngang mặt hậu 30, dài 81m, đất tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C. Sau khi làm lại giấy sang nhượng đất thì anh T vẫn tiếp tục quản lý đất cho đến nay.

Anh T đã nhiều lần yêu cầu ông T và bà B tách quyền sử dụng đất và sang tên cho anh. Bà B thì đồng ý nhưng ông T cố tình làm khó không cho bà B sang tên cho anh. Anh có nhờ chính quyền xã A hòa giải nhưng ông T cố tình từ chối nhận giấy mời và không tham dự.

Nay anh T yêu cầu Tòa án buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển tên quyền sử dụng đất cho anh, phần đất có diện tích ngang mặt tiền 19m, ngang mặt hậu 30m, dài 81m, đất tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C. Trường hợp ông T không đồng ý làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì anh yêu cầu Tòa án công nhận phần đất mà anh nhận chuyển nhượng từ ông T là thuộc quyền sở hữu của anh để được xin cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

Bị đơn ông Trương M T trình bày: Trước đây ông được mẹ ruột là bà Mai T B tặng cho một phần đất tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C. Phần đất được tặng cho có diện tích bao nhiêu và tặng cho vào năm nào thì ông không nhớ rõ, khi tặng cho đất thì có làm giấy tay nhưng chưa tách quyền sử dụng đất, phần đất này hiện nay vẫn do bà B đứng tên quyền sử dụng.

Cách đây khoảng 12 - 13 năm ông có vay tiền của bà Trương T Q là mẹ ruột của anh Mai V T nhiều lần, với tổng số tiền là 15.000.000 đồng. Sau đó giữa ông và bà Q thỏa thuận là ông chuyển nhượng hết phần đất mà ông được bà B tặng cho với số tiền 15.000.000 đồng để trừ số tiền ông nợ bà Q. Việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay, có ông, bà Q và anh T ký tên.

Nhưng do bà Q để lại cho anh T toàn bộ phần đất này và có thỏa thuận chừa lại cho ông một phần đất ngang 3m, dài 60m nên đến năm 2011 giữa ông, bà Q và anh T thỏa thuận làm lại giấy sang nhượng đất với nội dung là ông chuyển nhượng cho anh T phần đất ngang mặt tiền 19m, ngang mặt hậu 30m, dài 81m, đất tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C để trừ số nợ 15.000.000 đồng. Trong giấy sang nhượng này có bên bán là ông, bên mua là anh T, có bàn cận kề

cận và người chứng kiến là ông Mai Văn C, Trương V A, Trương H E, Mai T B và vợ của ông là Nguyễn T L ký tên, có xác nhận của Ban nhân dân ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C. Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh T đã cất nhà ở trên đất và quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

Nay anh T yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” năm 2011, buộc ông phải làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý. Bởi lẽ, phần đất này hiện nay vẫn do bà Mai T B đứng tên quyền sử dụng, còn đất thì ông đã bàn giao xong cho anh T từ khi chuyển nhượng. Ông xác định diện tích chuyển nhượng không đúng với diện tích được thể hiện tại giấy sang nhượng đất ngày 17/10/2011 nhưng ông không xác định được diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu. Ông chỉ đồng ý theo diện tích đất mà bà B đã tặng cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai T B trình bày: Bà có phần đất tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N678674, ngày 12/4/1999, tổng diện tích 13.164 m², tờ bản đồ số 02, số thửa 0191 và 1068. Vào năm 2001, bà có tặng cho con trai là Trương M T phần đất ngang 30m, dài 60m, tổng diện tích là 1.800 m². Việc tặng cho đất Trương M T chỉ có làm giấy tay, có xác nhận của chính quyền địa phương, không công chứng chứng thực và chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Đối với việc Trương M T chuyển nhượng phần đất mà bà đã tặng cho thì bà có biết việc chuyển nhượng này. Phần đất này trước đây T chuyển nhượng cho Trương T Q (là con ruột của bà và là mẹ của Mai V T). Khi làm giấy sang nhượng đất thì bà có mặt để chứng kiến và có ký tên vào giấy sang nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì Mai V T đã cất nhà và quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Phần đất này hiện chưa tách quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất vẫn do bà đứng tên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc vẫn do bà quản lý và không có thể chấp, cầm cố cho ai.

Việc tranh chấp giữa Mai V T với Trương M T thì bà không có ý kiến gì. Đối với phần đất mà hiện nay Mai V T đang quản lý, sử dụng theo đo đạc thực tế thì bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì, bà đồng ý tách quyền sử dụng đất cho Mai V T được đứng tên quyền sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trương T Q trình bày: Bà là mẹ ruột của anh Mai V T và là chị ruột của ông Trương M T. Vào năm 2007 do ông Trương M T có nợ bà một số tiền nên bà và ông T thống nhất thỏa thuận là ông T bán cho bà phần đất mà hiện nay con bà là anh Mai V T đang quản lý sử dụng và đang tranh chấp với ông T với giá 15.000.000 đồng. Phần đất lúc chuyển nhượng ngang mặt tiền là 23m, mặt hậu là 33m, chiều dài từ tiền đến hậu là 81m và hai bên có làm giấy tay thể hiện việc chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này thì bà tặng cho lại cho anh Mai V T cất nhà ở và quản lý cho đến nay. Đến năm 2011 do phía ông T khó dễ, ép buộc Mai V T phải trả lại phần đất ngang mặt tiền 04m. Do nghĩ tình nghĩa trong gia đình nên bà và Mai V T đồng ý nhường lại phần đất ngang 04m mặt tiền lại cho ông T, sau đó hai bên

thống nhất làm lại giấy chuyển nhượng đất có diện tích ngang mặt tiền 19m, ngang mặt hậu 30, dài 81m, có sự chứng kiến của bàn cận kề cận và chính quyền địa phương. Tuy nhiên, khi làm lại giấy chuyển nhượng đất thì bà không có đứng ra ký giấy tờ mà để cho Mai V T trực tiếp ký tên và làm thủ tục chuyển nhượng vì phần đất này bà đã cho lại Mai V T.

Do phần đất này sau khi nhận chuyển nhượng đến nay thì vẫn chưa được cấp quyền sử dụng đất nên bà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này thuộc quyền sở hữu của Mai V T do nhận chuyển nhượng hợp pháp mà có, để được xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp và công nhận phần đất có diện tích 1.999,0m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn để được xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự được thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất có diện tích 1.999,0m² tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn là ông Trương M T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn T L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai T B xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C. Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 1.999,0m² thuộc thửa số 241, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ chỉnh lý năm 2008), có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Bắc giáp đất ông Trương H E
- Hướng Nam giáp lộ xi măng
- Hướng Đông giáp đất ông Từ V P
- Hướng Tây giáp đất ông Trương H E

Nguồn gốc đất là của bà Mai T B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N678674, do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 12/4/1999, tổng diện tích 13.164 m², tờ bản đồ số 02, số thửa 0191 và 1068. Vào năm 2001, bà B có tặng cho con trai là Trương Minh T một phần đất nằm trong tổng diện tích được cấp quyền sử dụng. Việc bà B cho đất Trương M T chỉ có làm giấy tay, có xác nhận của chính quyền địa phương, không công chứng chứng thực và chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Ông Trương M T quản lý, sử dụng đất

đến năm 2007 thì bán phần đất này lại cho bà Trương T Q (là mẹ ruột của anh Mai V T), khi bán đất thì hai bên có làm giấy tay. Sau khi mua phần đất của ông T thì bà Q tặng cho lại anh Mai V T cất nhà ở và quản lý đất. Đến ngày 17/10/2011, anh T và ông T thỏa thuận làm lại giấy sang nhượng đất với nội dung là ông Trương M T chuyển nhượng cho anh Mai V T phần đất ngang mặt tiền 19m, ngang mặt hậu 30m, chiều dài 81m, có sự chứng kiến của nhiều người và chính quyền địa phương. Sau khi ký giấy sang nhượng đất ngày 17/10/2011 thì anh T tiếp tục quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

Ông Trương M T thừa nhận có việc sang bán đất như anh T trình bày và có làm giấy sang nhượng đất ngày 17/10/2011, phần đất chuyển nhượng đang do anh T quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Tuy nhiên, ông T không thống nhất theo diện tích chuyển nhượng được ghi trong giấy sang nhượng đất ngày 17/10/2011 vì khi bà B tặng cho đất thì ông không biết được diện tích đất được tặng cho là bao nhiêu, phần đất này hiện nay vẫn do bà B đứng tên quyền sử dụng nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh T.

Bà Mai T B xác định vào năm 2001 có tặng cho ông Trương M T một phần đất ngang 30m, dài 60m, tổng diện tích là $1.800m^2$, đất tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C. Sau khi tặng cho đất thì Trương M T đã chuyển nhượng lại cho cháu ngoại của bà là anh Mai V T khoảng trên 10 năm và anh T đã quản lý, sử dụng và cất nhà ở trên đất cho đến nay. Khi chuyển nhượng và bàn giao đất thì bà có chứng kiến. Phần đất này hiện nay vẫn do bà đứng tên quyền sử dụng. Đối với phần đất tranh chấp hiện nay theo đo đạc thực tế giữa ông T và anh T thì bà không có yêu cầu gì, bà đồng ý tách phần đất này để cho anh T được đứng tên quyền sử dụng.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế có xảy ra, mặc dù hình thức hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật nhưng nội dung hợp đồng đã được các bên thực hiện xong, bên chuyển nhượng đã nhận tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và cất nhà ở, trồng cây trên đất cho đến nay. Bên chuyển nhượng cũng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng này được công nhận là hợp pháp.

Bị đơn cho rằng diện tích chuyển nhượng không đúng với diện tích được thể hiện tại giấy sang nhượng đất ngày 17/10/2011 nhưng lại không xác định được diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu. Theo giấy sang nhượng đất ngày 17/10/2011 thể hiện diện tích chuyển nhượng là ngang mặt tiền 19m, ngang mặt hậu là 30m, chiều dài 81m. Tại giấy tặng cho đất của bà B tặng cho ông T ngang 30m, dài 60m, tổng diện tích là $1.800m^2$. Hai diện tích này không đúng và ít hơn so với diện tích thực tế phần đất tranh chấp được đo đạc ngày 12/3/2018. Tuy nhiên, phần đất có diện tích $1.999,0m^2$ theo đo đạc thực tế này của anh T hiện nay vẫn do bà B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất này, bà B đồng ý tách phần đất này cho

anh T được đứng tên quyền sử dụng. Do đó, có đủ cơ sở để công nhận phần đất có diện tích 1.999,0m² thuộc quyền sử dụng của anh Mai Văn T.

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá và các chi phí tố tụng khác thì nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Nguyên đơn không phải chịu án phí, đã qua có dự nộp nên được nhận lại. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 234, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50 của Luật đất đai năm 2003;
- Áp dụng: 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai V T với ông Trương M T là hợp pháp.

Công nhận phần đất có diện tích 1.999,0m² thuộc thửa số 241, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp 2, xã A, thành phố C, tỉnh C là thuộc quyền sử dụng của anh Mai V T. Phần đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Hướng Bắc giáp đất ông Trương H E

Hướng Nam giáp lộ xi măng

Hướng Đông giáp đất ông Từ V P

Hướng Tây giáp đất ông Trương H E

(Có bản vẽ kèm theo)

Nguyên đơn có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch:

- Nguyên đơn không phải chịu, có dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0003667 ngày 28/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp).

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, 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Trần Thị Kiều Trang