

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 45/2019/DS-ST

Ngày: 27.12.2019

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 QUẬN THỐT NỐT

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Điền
- *Hội thẩm nhân dân:*
 - 1. Bà Trần Thúy Kiên
 - 2. Bà Thái Ánh Trinh
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa:* Ông Lê Văn Ly - Kiểm sát viên.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhàn - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 645/2019/QĐXX-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị T** sinh năm 1966
Trú tại: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.
- 2. Bị đơn: Ông **Đổng Văn C** sinh năm 1949
Trú tại: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.
- 3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
 - + *Phía nguyên đơn:*
 - 3.1. Ông **Nguyễn Văn U** sinh năm 1966
Trú tại: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.
 - + *Phía bị đơn:*
 - 3.2. Bà **Nguyễn Thị U¹** sinh năm 1957
 - 3.3. Anh **Đổng Minh N** sinh năm 1979
Cùng trú tại: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.
 - 3.4. Chị **Đổng Thị Y** sinh năm 1982
Đăng ký thường trú: đường X, phường Y, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh.
Trú tại: đường U, phường V, quận O, thành phố Hồ Chí Minh.
 - + *Độc lập:*
 - 3.5. Ông **Đổng Phú G** sinh năm 1955

Trú tại: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Nguyễn Văn T¹**

sinh năm 1957

4.2. Anh **Đồng Văn T²**

sinh năm 1981

Cùng trú tại: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

(bà T, ông C, ông U có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 01.4.2019 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T trình bày:*

Vào năm 2000, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Đồng Văn C và bà Nguyễn Thị U¹ (vợ) phần đất thổ cư có kích thước chiều ngang 6,5m x chiều dài 30m (đo đạc thực tế 134,3m²) tại thửa số 488, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt: *giấy đất*) số: CH01588 (số seri BP338343) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 13.01.2014 cho hộ ông Đồng Văn C đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ, với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24kara, vợ chồng bà T đã thanh toán đủ vàng chuyển nhượng, cất nhà sử dụng đất ổn định từ năm 2005 đến nay. Tuy nhiên do phía gia đình ông C không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng bà nên bà T khởi kiện yêu cầu phía ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận theo giấy mua bán đất ngày 05.7.2000 với diện tích được đo đạc 134,3m², trong đó có diện tích hành lang an toàn giao thông 35,3m², loại đất ở tại đô thị.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 16.7.2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đồng Văn C trình bày:*

Ông thông nhất nội dung trình bày của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư cho vợ chồng bà T phần đất diện tích đo đạc 134,3m² tại thửa số 488, tờ bản đồ số 6 theo Giấy đất số CH01588 (số seri BP338343) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 13.01.2014 cho hộ ông Đồng Văn C đứng tên quyền sử dụng, ông đã nhận đủ vàng chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng bà T sử dụng từ năm 2005. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đồng ý tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T, ông U diện tích đo đạc 134,3m², trong đó có diện tích hành lang an toàn giao thông là 35,3m², loại đất ở tại đô thị thuộc thửa 488.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 16.7.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:*

Ngày 05.7.2000 vợ chồng ông (và bà T) có nhận chuyển nhượng của ông C, bà U¹ phần đất diện tích khoảng 195m² (đo đạc 134,3m²) thửa 488, tờ bản đồ số 06, loại đất ODT đất tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận T theo giấy đất do hộ ông Đồng Văn C đứng tên quyền sử dụng với giá 08 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông đã giao đủ

tiền/vàng chuyển nhượng cho ông C. Do bị đơn chưa tách quyền sử dụng đất cho gia đình ông nên ông thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để yêu cầu phía bị đơn có nghĩa vụ tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông với diện tích nhận chuyển nhượng 134,3m².

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 16.7.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn bà Nguyễn Thị U¹ trình bày:*

Bà thừa nhận vào ngày 05.7.2000 bà với ông C có bán/chuyển nhượng cho ông U, bà T phần đất chiều ngang 6,5m, chiều dài 30m thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại đô thị theo giấy đất do hộ ông Đồng Văn C đứng tên quyền sử dụng, giá chuyển nhượng 08 chỉ vàng 24k vợ chồng bà đã nhận đủ vàng chuyển nhượng. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý tách quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn diện tích đo đạc 134,3m² theo hợp đồng chuyển nhượng.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 26.11.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn anh Đồng Minh N trình bày:*

Anh thống nhất nội dung trình bày của nguyên đơn, bị đơn về việc nguyên đơn có nhận chuyển nhượng đất thổ cư của gia đình anh phần đất diện tích 134,3m² tại thửa số 488 theo Giấy đất số CH01588 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 13.01.2014 cho hộ ông Đồng Văn C đứng tên quyền sử dụng. Qua đó, anh đồng ý tách quyền sử dụng đất cho bà T, ông U diện tích trên - trong đó có diện tích hành lang an toàn giao thông 35,3m².

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 21.10.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Phú G trình bày:*

Năm 2018 vợ chồng bị đơn ông C, bà U¹ vay của ông số tiền 100.000.000 đồng, theo đó phía ông C thế chấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01588 ngày 13.01.2014 do hộ ông Đồng Văn C đứng tên quyền sử dụng. Nay bà T yêu cầu phía ông C tách quyền sử dụng đất theo diện tích chuyển nhượng thì ông thống nhất yêu cầu của bà T. Ông không yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp đối với bị đơn.

** Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đồng Thị Y: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt công khai, hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo thụ lý vụ án số: 126/2019/TLST-DS ngày 01.7.2019, Thông báo về việc mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 1) số: 301/2019/TB.TA ngày 01.7.2019, Thông báo về việc mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 2) số: 545/2019/TB.TA ngày 08.10.2019 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 645/2019 ngày 27.11.2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 688/2019/QĐST-DS ngày 13.12.2019 nhưng đương sự vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.*

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu/ý kiến như quá trình giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

/ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng trình tự thủ tục luật định;

/ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà T và ông U được toàn quyền sử dụng đất có diện tích 134,3m² tại vị trí thửa 488¹ theo trích đo địa chính.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật:*

Theo nguyên đơn bà Huỳnh Thị T khởi kiện thì vào ngày 05.7.2000 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông C, bà U¹ phần đất thổ cư 195m² (đo đạc 134,3m²) thửa 488, tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH01588 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 13.01.2014 cho hộ ông Đồng Văn C đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ, với giá chuyển nhượng 08 chỉ vàng 24k. Nhưng từ đó đến nay, phía ông C không tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên bà có đơn khởi kiện. Trên cơ sở đó, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị U¹, anh Đồng Minh N, chị Đồng Thị Y và ông Đồng Phú G; Người làm chứng anh Nguyễn Văn T¹ và anh Đồng Văn T² vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, bà U¹, ông G, anh N, anh T¹ và anh T² có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; chị Y đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp để triệu tập tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1, 3 điều 228, điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T yêu cầu phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối phần đất chuyển nhượng thuộc thửa 488, diện tích 134,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH01588 ngày 13.01.2014 vì cho rằng phần đất này vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của ông C bà U¹, nguyên đơn đã giao đủ vàng và đã nhận đất sử dụng.

Quá trình giải quyết, phía bị đơn ông C, bà U¹ và anh N thừa nhận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trình bày của nguyên đơn nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử, nhận thấy:

Tại “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ” đề ngày 05.7.2000 (*bút lục*: 22) thể hiện:

+ Bên bán là ông Đồng Văn C, bà Nguyễn Thị U¹; bên mua là ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T (Nguyễn Thị T);

+ Đối tượng giao dịch là phần đất diện tích 195m² đất ở tại đô thị (đo đạc thực tế 134,3m²) thuộc thửa 488 theo trích đo;

+ Giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24 kara.

Có thể hiện ký và ghi họ tên Đồng Văn C, bà Nguyễn Thị U¹ và Nguyễn Văn U, Huỳnh Thị T (Nguyễn Thị T). Ngoài ra, còn thể hiện sự chứng kiến của anh Đồng Văn T¹ và ông Nguyễn Văn T².

Trên cơ sở đó, Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của những người làm chứng về tình tiết vụ việc và xác minh thực trạng sử dụng đất cũng như diễn biến thực tế của phần đất tranh chấp nhằm làm cơ sở xác định sự thật khách quan của vụ án. Cụ thể: anh Đồng Văn T² và ông Nguyễn Văn T¹ thống nhất khai: Vào năm 2000, những người làm chứng trực tiếp chứng kiến việc vợ chồng bà T, ông U có mua/nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C, bà U¹ là phần đất tranh chấp hiện nay, phía bà T nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 6,5m x chiều dài 30m với giá 08 chỉ vàng 24kara, hợp đồng được các bên ký nhận, đương sự thừa nhận đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng.

Từ những lời khai của người làm chứng cho thấy: cùng về một sự việc thống nhất xác định có sự thỏa thuận mua - bán đất như phía nguyên đơn trình bày/phía bị đơn thừa nhận.

Đồng thời, diễn biến thực tế về phần đất tranh chấp được thể hiện như sau:

Theo Trích đo địa chính số: 93/TTKTTNMT ngày 04.10.2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện: diện tích tranh chấp tại vị trí thửa 488¹ là 134,3m², trong đó có diện tích hành lang an toàn giao thông là 35,3m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị hiện do nguyên đơn bà T và ông U quản lý sử dụng.

Hơn nữa, từ năm 2005 đến nay việc nguyên đơn trực tiếp quản lý sử dụng đất là sự việc có cơ sở khẳng định về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Ngoài ra, người làm chứng anh T² và ông T¹ xác nhận có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất, các bên đã giao nhận đủ vàng thỏa thuận chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Đồng Văn C và bà Nguyễn Thị U¹ thừa nhận việc chuyển nhượng đất nên có căn cứ khẳng định giao dịch giữa ông U, bà T với ông C, bà U¹ là sự thật.

Từ nhận định trên thấy rằng, giao dịch giữa các bên đã thực hiện xong, nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền/vàng chuyển nhượng (08 chỉ vàng 24kara) nên xem như giao dịch hoàn toàn có hiệu lực theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điều 500 Bộ luật Dân sự và quan điểm giải quyết của đại diện Viện kiểm sát.

[4] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính:*

Bao gồm: chi phí thẩm định 3.800.000 đồng, chi phí nhận kết quả trích đo địa chính 2.200.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng, do nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên của đương sự.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

./ Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Tuy nhiên, bị đơn ông Đồng Văn C sinh năm 1949 (trên 60 tuổi) được miễn án phí dân sự do thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 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;

./ Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 92, điều 147, điều 165, điều 228, điều 229 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 705, điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Điều 129, điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Đồng Văn C và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U¹, anh Đồng Minh N và chị Đồng Thị Y.

Công nhận quyền sử dụng đất 134,3m² (trong đó có diện tích hành lang an toàn giao thông 35,3m²), mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thuộc vị trí thửa 488¹ theo Trích đo địa chính cho bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn U.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, xác lập quyền sử dụng đất theo diện tích sử dụng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo thực trạng cho hộ ông Đồng Văn C.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số 93/TTKTTNMT ngày 04.10.2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phía dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Đồng Văn C;
- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2016/004827 ngày 21.6.2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T tự nguyện chịu 6.000.000 đồng - đã thực hiện xong.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại 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:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- THA quận Thốt Nốt;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Điền