

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N K
THÀNH PHỐ C T**

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

Bản án số: 56/2020/DSST
Ngày: 07/9/2020
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 N K, THÀNH PHỐ C T
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Mai

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Hồ Thị Kim Luyến

2. Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Cô Nguyễn Thị Hương – Thư ký Toà án nhân dân quận N K.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N K tham gia phiên tòa:** Bà Lê Hoàng Dung - Kiểm sát viên

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N K tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2019/TLST-DS ngày 25/6/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 371/2020/QĐXX-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972

Địa chỉ: 407 C, phường A, quận N K, thành phố C T

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lâm Thanh T

Bị đơn: Ông Phan Phước M, sinh năm 1961

Địa chỉ: 409, phường A, quận N K, thành phố C T

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị H, sinh năm 1962

Địa chỉ: 409, phường A, quận N K, thành phố C T

Người làm chứng:

Ông Dương Văn M, sinh năm 1966

Địa chỉ: 371, phường A, quận N K, thành phố C T

(Đại diện nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và bản tự khai của đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/3/1998, ông Phan Văn B là cha của ông Phan Phước Mchuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C phần đất có diện tích 400m². Ông B đã nhận đủ tiền và bà C đã nhận đất và sử dụng, canh tác từ năm 1998 cho đến nay. Việc thỏa thuận mua bán phần đất giữa ông B và Cúc được các bên lập văn bản, có nhân chứng là chủ đất cũ và có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp Lợi Dũ B là ông Dương Văn M ký. Hiện nay, ông B đã chết và ông M là người thừa kế di sản của ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm hết phần diện tích bà C sử dụng.

Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu ông Phan Phước M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị C ngày 09/3/1998 với diện tích thực tế chuyển nhượng là 400m².

Bị đơn ông Phan Phước M trình bày:

Nguồn gốc đất mà ông được cấp giấy chứng nhận là của ông ngoại ông tên Nguyễn Văn H, ông H cho cha mẹ ông là bà Nguyễn Thị B và Phan Văn B. Khoảng năm 1987, bà B mất; ông B chết năm 1999. Sau khi ông B chết thì đến năm 2009 ông làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông. Sau khi cha ông mất thì bà C nói với ông là bà C lấy đất để trừ tiền rượu do ông B (cha của ông) thiếu bà C. Do bà C là anh em con cô, cậu với ông, khi đó ông cũng không biết ông B thiếu bà C bao nhiêu tiền, ông cũng không có tiền để trả thay do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông đồng ý để bà C lấy đất sử dụng cho đến nay.

Thực tế, ông ở sát bên nhà với cha ông (do ông ở chung với bà ngoại) và cũng là con mà ông không được biết chuyện mua bán giữa ông B với bà C. Sau khi bà C lấy đất để sử dụng thì ông vẫn tiếp tục đóng thuế đất vì đất nằm trong giấy chứng nhận của ông cho đến khi được miễn đóng thuế. Ông không nhớ đóng thuế đến thời điểm nào thì ngưng và cũng không còn giữ giấy tờ gì về việc đóng thuế đất do thời gian quá lâu rồi.

Bà C thừa ông ra Ủy ban nhân dân phường và Tòa án thì ông đồng ý hỗ trợ cho bà C số tiền 100.000.000 đồng để lấy lại toàn bộ phần diện tích đất mà bà C đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (thửa số 867, diện tích 560m², mục đích sử dụng: cây lâu năm). Trường hợp bà C muốn ông làm thủ tục tách thửa cho bà C diện tích 400m² đất như bà C trình bày là mua của cha ông thì bà C đưa cho ông số tiền 200.000.000 đồng, phần đất bà C sử dụng dư ra thì phải trả lại cho ông.

Trong buổi hòa giải ngày 17 tháng 6 năm 2020, phía nguyên đơn đề nghị bị đơn đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 480m² để thỏa thuận giải quyết xong vụ kiện. Bị đơn cho rằng vì tình anh em và để giải quyết xong vụ việc nên đồng ý giao và làm thủ tục cho bà C với diện tích đất là 400m² như đơn khởi kiện của bà C. Tuy nhiên, phía bà C thay đổi ý kiến đòi diện tích là 560m² hay 480m² thì ông không đồng ý.

Ngày 19/7/2020, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với diện tích đất thực tế mà Cúc sử dụng là 560m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Phước Mhon 40 năm nay. Nguồn gốc diện tích đất mà bà đang khởi kiện tại Tòa án là của cha ông M tên Phan Văn B để lại cho ông M, không phải là tài sản chung của bà và ông M tạo lập được. Phần đất đó nằm ngay sau nhà ở của gia đình bà, bà Cũng sử dụng từ lâu, bắt đầu từ thời gian nào thì bà không nhớ. Trước đây, thì bà Cũng không trồng cây gì, để cỏ mọc um tùm, gần đây bà C mới làm cỏ và làm nơi nuôi gà. Trong vụ việc tranh chấp giữa bà C với ông M thì bà không có ý kiến gì, việc này do ông M quyết định.

Người làm chứng - ông Dương Văn M trình bày:

Vào khoảng năm 1989, ông làm công tác tại xã An Bình (nay là phường An Bình) và là trưởng ban nhân dân ấp Lợi Dũ B (tương đương trưởng khu vực hiện nay). Do đó, hàng ngày ông đi lại trong ấp để thực hiện công việc. Ông không nhớ chính xác ngày (nay được Tòa án cho coi lại “Giấy nhượng đất cho cháu” giữa ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị C) thì ông biết đó là ngày 10/3/1998, khi ông đi ngang qua nhà ông B và bà C (nhà ông B, bà C ở kế bên nhau) thì bà C gọi ông vào, có mặt ông B ở đó. Bà C nhờ ông xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông B. Ông B có nói chuyện với ông là ông thiếu tiền rượu bà C nên chuyển nhượng lại cho bà C diện tích đất là 400m² để trừ tiền nợ. Ông coi nội dung giấy và ghi xác nhận vào một mặt giấy của Giấy chuyển nhượng đất nêu trên. Nội dung “Xác nhận: Ông Phan Văn B, sinh năm 1930. Cư ngụ nhà số 408/12 ấp Lợi Dũ B. Nay ông có nhượng lại cho cô Nguyễn Thị C. Cư ngụ số nhà 407/12 LD B với số diện tích đất vườn là 400m² là đúng. Lợi Dũ ngày 10/3/98. TM.BND ấp. TB” và ký tên. Theo ông được biết thì ông B khi đó nghiện rượu, bà C thì nấu rượu bán nên ông B có mua chịu rượu của bà C và có đôi khi mượn tiền của bà C nữa.

Ông biết rõ nguồn gốc đất là của ông Võ Văn Ba (tên thường gọi là Ba Thép – do thời kháng chiến đặt tên bí danh hay lý do nào đó nên ông không rõ) cho lại ông B. Khi ông ký xác nhận thì không có mặt ông Thép ở đó, ông Thép xác nhận trước, ông xác nhận sau, còn ông Thép xác nhận khi nào thì ông không rõ.

Nội dung vụ việc chuyển nhượng đất giữa bà C và ông B thì ông chỉ biết đến đó. Thời điểm đó, đất đai không có giá trị, giấy tờ cũng chưa chặt chẽ như bây giờ nên mọi người nhờ xác nhận thì sự việc như thế nào ông xác nhận thế đó. Sau đó, vụ việc như thế nào thì ông không rõ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất với nhau để giải quyết toàn bộ vụ kiện nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với diện tích thực tế sử dụng là 560m².

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với cha ông là Phan Phước M với diện tích là 400m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng xin vắng mặt.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đương sự đã thực hiện

đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa được đảm bảo.

- Về giải quyết vụ án: Theo giấy nhượng đất cho cháu ngày 10/3/1998 thể hiện ông Phan Văn B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C phần đất có diện tích 400m² mà ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự xác nhận của chủ đất cũ là ông Võ Văn Thép và trưởng ban nhân dân ấp Lợi Dũ B – ông Dương Văn M. Quá trình giải quyết vụ kiện ông Mền thừa nhận có chứng kiến và ký vào giấy nhượng đất nêu trên nên việc ông B nhượng đất cho bà C và bà C đưa cho ông B 2.000.000 đồng như trình bày của nguyên đơn là có thật. Sau khi cha mẹ chết thì ông M làm thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông với diện tích là 3.031,5m² trong đó có phần đất ông B chuyển nhượng cho bà C. Ông M cũng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B với bà C phần đất có diện tích 400m². Tuy nhiên, khi đo đạc diện tích thực tế thì diện tích đất bà C sử dụng nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng là 160m². Diện tích này ông M được công nhận quyền sử dụng đất, không nằm trong thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông B với bà C, trên đất cũng không có vật kiến trúc hay cây trồng gì nên yêu cầu của bà C là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa nguyên đơn với ông B diện tích là 400m².

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] Bà Nguyễn Thị C khởi kiện ông Phan Phước Myêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà C và cha của ông M là ông Phan Văn B (đã chết) nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N K, thành phố C T theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H yêu cầu vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Hai.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của bị đơn:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trình bày nguyên đơn đang là người trực tiếp sử dụng phần đất có diện tích 560m² thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: cây lâu năm nằm trong tổng diện tích đất là 2.763m² (được chỉnh lý biến động ngày 03/8/2009 từ diện tích 456m², thửa số 81, tờ bản đồ số 17 thành diện tích 560m², thửa đất số 867, tờ bản đồ 68-69, nằm trong tổng diện tích đất là 3031,5m²) do Ủy ban nhân dân thành phố C T cấp cho ông Phan Văn B với tổng diện tích đất là 2.763m² (chỉnh lý biến động cho ông Phan Phước M ngày 18/9/2009). Các bên cũng không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận và chỉnh lý biến động. Theo nguyên đơn trình bày thì ngày 09/3/1998, ông Phan Văn B là cha của ông Phan Phước M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C phần đất có diện tích 400m². Ông B đã nhận đủ tiền và bà C đã nhận đất và sử dụng, canh tác từ năm 1998 cho đến nay. Việc thỏa thuận mua bán phần đất giữa ông B và Cúc được

các bên lập văn bản, có nhân chứng là chủ đất cũ và có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp Lợi Dũ B là ông Dương Văn M ký. Sau khi đo đạc thì thực tế phần đất nguyên đơn đang sử dụng có diện tích là $560m^2$ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký ông B với diện tích $560m^2$. Bị đơn cho rằng ông không được biết chuyện mua bán giữa ông B với bà C, ông chỉ nghe bà C nói lấy đất để trừ tiền mua rượu của ông B và cho rằng số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với giá cả thực tế vào thời điểm đó. Vì tình cảm anh em họ hàng nên ông đồng ý giao cho bà C phần đất với diện tích đất là $400m^2$.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất giữa ông B với bà C và cho rằng chuyển nhượng bằng giấy tay không hợp lệ nhưng ông M cũng không có ý kiến gì đối với giấy chuyển nhượng đất cho cháu được lập ngày 09/3/1998 giữa người thừa đất là bà C và người nhượng đất là ông Phan Văn B do bà C cung cấp nên được coi như ông M chấp nhận chứng cứ này.

Theo nội dung giấy chuyển nhượng nêu trên có ghi "...Tôi tên Phan Văn B sinh năm 1930, ngụ nhà số 408/12 ấp Lợi Dũ B, xã Anh Bình, thành phố C T..Nguyên tôi có một bờ vườn..

Diện tích là $400m^2$.

Nay tôi già lớn tuổi nên cho cháu vợ tôi là Nguyễn Thị C, sinh năm 1972 nhà số 407/12 Lợi Dũ B, xã An Bình, thành phố C T... Và cháu tôi có đền đáp cho tôi là số tiền hai triệu bạc để dưỡng già..."

Phía dưới nội dung này có xác nhận: "Ông Phan Văn B, sinh năm 1930. Cư ngụ nhà số 408/12 ấp Lợi Dũ B. Nay ông có nhượng lại cho cô Nguyễn Thị C. Cư ngụ số nhà 407/12 LD B với số diện tích đất vườn là $400m^2$ là đúng. Lợi Dũ ngày 10/3/98. TM.BND ấp. TB".

Người xác nhận là ông Dương Văn M, thời điểm đó ông Mền làm việc tại Ban nhân dân ấp. Tòa án đã làm việc với ông Dương Văn M và ông Mền trình bày ông xác nhận nội dung này là đúng.

Thời điểm này ông Phan Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thừa ông chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C có diện tích được ghi trong giấy chứng nhận là $456m^2$.

Từ đó cho thấy, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng được ghi trong "giấy nhượng đất cho cháu" là $400m^2$. Mặc dù việc chuyển nhượng đất được lập giữa các bên không phù hợp về hình thức nhưng thực tế nguyên đơn đã nhận đất, ông B đã nhận tiền và bị đơn cũng thống nhất tiếp tục thực hiện thỏa thuận giữa nguyên đơn với cha bị đơn, giao cho nguyên đơn phần đất với diện tích là $400m^2$, bà Hai là vợ của bị đơn cũng thống nhất với ý kiến của bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận và công nhận quyền sử dụng diện tích đất này cho nguyên đơn.

Đối với phần diện tích đất nguyên đơn sử dụng dư ra so với thỏa thuận chuyển nhượng, nguyên đơn cho rằng đã sử dụng ổn định, lâu dài nhưng trên thực tế thì hiện trạng đất không có vật kiến trúc hay cây trồng lâu năm nào, phần đất này bị đơn được công nhận, không nằm trong thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông B. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với toàn bộ diện tích đang sử dụng $560m^2$; trong đó có phần diện tích dư ra

so với thỏa thuận chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

Diện tích đất đang tranh chấp được thể hiện qua bản trích đo địa chính ngày 18/9/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường – thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C T với phần (A) có diện tích 400m² và phần (B) có diện tích là 160m². Bị đơn đồng ý giao cho nguyên đơn phần (A) và phía bị đơn cũng không có ý kiến gì về vị trí đất. Như đã nhận định ở trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 400m² nên phần đất nguyên đơn được quyền sử dụng thuộc phần (A) ngang 8m, dài 50m.

[3] Từ những nhận định trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[4] Chi phí đo đạc, thẩm định là 3.837.000đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu. Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do đây là vụ án về dân sự không có giá ngạch, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 130, 131, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị C:

Công nhận cho bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng phần đất ký hiệu (A) ngang 8m, dài 50m, diện tích 400m², loại đất CLN, thuộc thửa số 867, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại phường An Bình, quận N K, thành phố C T theo bản trích đo địa chính ngày 18/9/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường – thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C T (*Kèm theo bản trích đo địa chính*).

Bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chi phí đo đạc, thẩm định: Bà Nguyễn Thị C phải chịu 3.837.000đồng. Bà C đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Phước M và bà Nguyễn Thị C mỗi người phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị C được cân trừ vào 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000496 ngày 27/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận N K, thành phố C T thì bà C đã nộp đủ án phí.

4. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng

cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.N K;
- CCTHADS Q.N K;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Mai