

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH A
Tỉnh Hậu Giang**

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

Bản án số: 34/2019/DS-ST
Ngày: 22 – 11 – 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 HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Văn Chuông

2. Bà Trương Ngọc Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chúc Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 11 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2019/QĐXX-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị P

Địa chỉ: Ấp TLA, xã TLA, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến Chinh

Địa chỉ: Ấp Thị Tứ, thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang – Có mặt.

Bị đơn: Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Thị M

Địa chỉ: Ấp TLA, xã TLA, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Ngọc T

Địa chỉ: Ấp TLA, xã TLA, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Thanh H trình bày thống nhất như sau: Năm 2010 ông bà có cổ của ông L, bà M 02 công đất tầm 3m loại đất lúa giá cổ là 20 chỉ vàng 24k, đến năm 2012 thì thỏa thuận mua luôn với giá 03 cây vàng 24k, ông bà trả thêm 01 cây vàng 24k nữa là đủ và đã trả xong, đã nhận đất làm từ năm 2010.

Năm 2012 ông, bà sang tiếp của bà M, ông L 01 công đất lúa tầm 3m với giá 1,5 cây vàng 24k, ông bà đã giao vàng đủ và nhận đất làm từ năm 2012.

Cùng năm 2012, ông bà mua thêm 01 công tầm 3m đất lúa của ông L, bà M do Nguyễn Ngọc T là con ông L đứng bán với giá 1,5 cây vàng 24k, ông bà đã trả vàng đủ và đã nhận đất canh tác từ năm 2012.

Đến năm 2014 ông, bà có nhận cổ thêm của ông L, bà M 01 công đất lúa, đến năm 2015 thì thỏa thuận sang luôn nhưng khi đo đạc ra 1,9 công, ông, bà cũng đồng ý mua với giá 1,5 cây vàng 24k/công, đã giao vàng đủ và nhận đất làm từ năm 2015.

Như vậy tổng cộng ông, bà đã sang của ông L, bà M 5,9 công đất tầm 3m loại đất lúa, đã trả đủ vàng và nhận đất canh tác. Tuy nhiên, ông L, bà M lại không ký hợp đồng công chứng cho ông bà làm giấy sang tên. Vì vậy ông bà khởi kiện, yêu cầu bị đơn phải thực hiện việc chuyển nhượng 5,9 công đất lúa tầm 3m tương đương diện tích đo đạc thực tế là 7.501m². Đất tọa L ấp TLA, xã TLA, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

Quá trình tố tụng tại tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà có bán đất cho bà P, ông H nhiều lần, nhưng bà không nhớ cụ thể mỗi lần bao nhiêu đất cũng không nhớ rõ thời điểm bán đất chỉ nhớ tổng cộng bán 3,9 công đất ruộng tầm 3m. Bà cho rằng do bà dốt, không biết chữ nên không biết giấy tờ, không nhớ rõ cụ thể mọi việc. Bà xác định đất bà giao cho ông H, bà P là dư so với diện tích mà bà đã bán. Đối với giấy bán đất lập ngày 14/3/2004 là bản phô tô mà ông L chèn bà lập đề hợp thức hóa phần 02 công đất mà Nguyễn Ngọc Phước đã bán cho bà P nhưng do đất còn nằm trong bằng khoán do ông L đứng tên. Vì vậy, bà không đồng ý ký chuyển nhượng 5,9 công theo yêu cầu của bà P và ông H.

Quá trình tố tụng tại tòa án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày: Việc bán đất cho ông H, bà P là do vợ ông là bà M và con ông là Nguyễn Ngọc T đứng bán, sau đó mới kêu ông ký tên. Qua các giấy tờ mà nguyên đơn cung cấp ông chỉ thừa nhận việc đã bán 3,9 công đất ruộng tầm 3m cho ông H, bà P trong đó có 01 công của T đứng bán. Đối với giấy bán đất lập ngày 14/3/2004 là bản phô tô, ông H, bà P không đưa ra được bản gốc nên ông không thừa nhận việc có bán 02 công đất này. Do vợ ông không hiểu biết nên giao dư đất cho ông H, bà P, sau này ông kiểm tra giấy tờ mới phát hiện việc giao đất dư.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc T trình bày: Ông có đứng ra bán cho bà P 01 công đất tầm lớn với giá 15 chỉ vàng 24k, đất này ông L đã cho ông nhưng chưa tách bằng khoán. Ông đã nhận đủ vàng từ bà P và giao đất cho bà P canh tác.

Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày như sau:

Ông Trần Ngọc Sáu trình bày: Vào thời điểm năm 2014, ông Sáu là trưởng công an ấp Trường Lợi A nên khi ông H, bà P và ông L, bà M đo đạc đề sang tên chuyển quyền có mời ông tham dự. Phần đất khi đó các bên yêu cầu đo đạc là 02 công tầm lớn, hai bên mua bán bằng giấy tay năm 2012 nhưng khi vô đo là năm 2014. Phần đất này khi đo đạc các bên thống nhất ghi lại giấy tay mua bán là năm

2004 để không phải chịu phí trước bạ. Ông Sáu là người cầm giấy viết lại cho các bên ký tên, lẫn tay và mang về đưa cho ông Tồn trong đoàn đo đạc. Ông Tồn hiện nay đã chết, là người ở Tây Ninh, đoàn đo đạc khi đó do huyện mời đo đồng loạt cho cả tỉnh. Sau khi đo xong thì đoàn đo đạc mang hồ sơ về sau đó không nghe nói gì nữa. Ngoài 02 công đất này ra ông Sáu không biết việc sang bán các phần đất khác.

Ông Nguyễn Chí Linh trình bày: Ông H có nhờ ông Linh xuống đo đạc đất để làm giấy sang tên phần đất nhận chuyển nhượng từ ông L, bà M, lần đầu không đo được do ông Nguyễn Văn Hùng (Tám Hùng) chưa thống nhất được ranh, lần sau ông Hùng thống nhất ranh mới tiến hành đo đạc, tuy nhiên do đất trên GCNQSDĐ của ông L so với đất thực tế bị sai hình thể phải chỉnh lý mới làm thủ tục sang tên được nên việc đo đạc không xong. Việc mua bán đất giữa hai bên cụ thể như thế nào ông Linh không biết.

Ông Nguyễn Văn Hùng (Tám Hùng) trình bày: Ông chỉ biết ông L, bà M có bán đất cho ông H, bà P nhưng bán bao nhiêu đất, giá bao nhiêu tiền thì ông không rõ, do ông giáp ranh đất ông L nên khi đo đạc có mời ông ra ký giáp ranh. Thời điểm ông H canh tác đất mua của ông L từ khoảng cách đây 10 năm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu bị đơn thực hiện chuyển nhượng cho nguyên đơn tổng diện tích là 5,9 công tầm 3m đo đạc thực tế là 7.501m².

Phía bị đơn xác định chỉ chuyển nhượng tổng cộng là 5 công tầm 3 mét, còn 0,9 công vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Tuy nhiên, nếu phía ông H bà P muốn mua nốt phần còn lại là 0,9 công bị đơn cũng đồng ý sang nhượng với giá là 13,5 chỉ vàng 24k.

Đại diện nguyên đơn thống nhất chuyển nhượng 0,9 công còn lại với giá 13,5 chỉ vàng 24k nhưng khấu trừ phần vàng bà M đã nhận của nguyên đơn là 7,5 chỉ vàng 24k, nguyên đơn đồng ý giao thêm 06 chỉ vàng 24k. Phía bị đơn đồng ý với thỏa thuận của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đảm bảo đúng về thời hạn cũng như trình tự thủ tục, các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được việc chuyển nhượng đất, cụ thể ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị M đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 5,9 công tầm lớn theo đo đạc thực tế là 7.501m² cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị P giao thêm cho ông L bà M 06 chỉ vàng 24 k loại 98 %. Đây là sự tự thỏa thuận của các đương sự, phù hợp pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Chi phí đo đạc, thẩm định: nguyên đơn tự nguyện chịu nên đề nghị ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị P cho rằng có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị M 5,9 công đất lúa tầm 3m, đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác. Tuy nhiên khi yêu cầu ông L, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên chuyển quyền thì ông L, bà M cho rằng chỉ chuyển nhượng 3,9 công nên chỉ đồng ý ký chuyển nhượng 3,9 công. Từ đó phát sinh tranh chấp. Xét đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc T, và những nười người làm chứng vắng mặt không rõ lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế là 7.501m² loại đất lúa, thuộc thửa 805, tờ bản đồ số 05 tọa L ấp TLA, xã TLA, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị M đã thỏa thuận với nhau về việc thực hiện việc chuyển nhượng đất giữa hai bên cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị M đồng ý chuyển nhượng và tách phần đất 5,9 công tầm 3 mét diện tích theo đo đạc thực tế là 7.501m² cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị P. Ông H và bà P giao thêm cho bà M và ông L 06 chỉ vàng 24k loại 98%. Xét đây là sự tự thỏa thuận của các đương sự, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận

Đối với cây trồng trên đất, gồm có 59 cây đu đủ và 12 cây chanh không hạt, các đương sự thừa nhận đây là cây của ông H, bà P trồng và hưởng hoa lợi và không có ai tranh chấp hay yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đồng. Ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí phần vàng phải giao cho bị đơn. Cụ thể: (06 chỉ vàng 24k x 4.100.000đồng giá vàng tại thời điểm hiện tại) x 5% = 1.230.000đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định là 4.420.000đồng, tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn tự nguyện chịu phần này nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên không phải nộp thêm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhận dân huyện Châu Thành A là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 166, 167 của Luật Đất đai 2013; Khoản 2 Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Ngọc L bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị P phần đất có diện tích là 5,9 công tằm lớn tương đương diện tích 7.501m² loại đất lúa, thuộc thửa 805, tờ bản đồ số 05 tọa L ấp TLA, xã TLA, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

(Kèm theo sơ đồ thửa đất số 39/Cty ACB Hậu Giang lập ngày 04/9/2019 của Công ty TNHH đo đạc bản đồ ACB Hậu Giang).

2. Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị P liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

3. Ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm giao lại giấy giấy CNQSDĐ số 000306 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Nguyễn Ngọc L ngày 02/7/1995 cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị P làm thủ tục sang tên chủ sử dụng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị P giao cho ông Nguyễn H L 06 chỉ vàng 24k loại 98%.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thanh H bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.230.000đồng, khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí ông H bà P đã đóng theo biên lai số 0018947 ngày 25 tháng 6 năm 2019 vào án phí sơ thẩm, ông H bà P còn phải nộp thêm 930.000đồng.

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định là 4.420.000đồng nguyên đơn tự nguyện chịu. Phần này ông H, bà P đã tạm ứng nên không phải nộp thêm.

7. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc T có quyền kháng cáo bản án đối với phần liên quan quyền lợi của mình trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

8. 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 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 tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành A;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mạc Thị Chiên