TÒA ÁN NHÂN DÂN **Q. THỐT NỐT - TP. CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2017/DS-ST
Ngày: 07.12.2017
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 toạ phiên tòa*: Ông Nguyễn Thanh Điền
- *Hội thẩm Nhân dân*:
1/ Ông Tăng Văn Chín
2/ Bà Thái Ánh Trinh
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa*: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Ông Huỳnh Trung Hiếu - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ngày 07 tháng 12 năm 2017, 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: 48/2016/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2016 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 293/2017/QĐXX-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- <u>Nguyên đơn</u>: Ông ***Nguyễn Tấn T*** sinh năm 1969
Trú tại: khu vực M, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Trọng O - Luật sư, Văn phòng Luật sư I thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.
- <u>Các bị đơn</u>:
1. Bà ***Nguyễn Kim P*** sinh năm 1972
2. Ông ***Nguyễn Thanh L*** sinh năm 1974
3. Bà ***Nguyễn Thị M*** sinh năm 1976
4. Ông ***Nguyễn Thành A*** sinh năm 1978
5. Ông ***Nguyễn Công U*** sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: khu vực M, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.
(Bà P, ông L, bà M, ông A và ông U là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn An D và bà Trần Thị Ư).
- <u>Người làm chứng</u>:
1. Ông ***Trần Văn X*** sinh năm 1935
2. Ông ***Nguyễn Hòa Y*** sinh năm 1955

Cùng trú tại: khu vực M, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.
(Nguyên đơn và Luật sư có mặt; Các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa)

(Người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 29.02.2016 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Vào năm 1998 ông có mua/nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn An D phần đất có kích thước chiều ngang đầu ngoài 4,5m; chiều ngang đầu trong 2,5m; chiều dài 8,3m, diện tích 29,5m^2 tại thửa số 1520, tọa lạc tại khu vực M, phường N với số tiền chuyển nhượng 1.500.000 đồng. Các bên đã giao nhận tiền xong. Đến năm 2001, ông T và ông D giao kết hợp đồng chuyển nhượng giấy tay. Sau khi mua bán thì ông quản lý, sử dụng phần đất này từ đó đến nay.

Như vậy, ông đã trả đủ vàng cho ông D khi nhận chuyển nhượng đất và nhận đất sử dụng nhưng từ đó đến nay phía ông D không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông. Nên ông khởi kiện yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn An D và bà Trần Thị Ư là bà P, ông L, bà M, ông A, ông U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 19.10.2001 với diện tích đo đạc thực tế 30,3m^2 theo trích đo địa chính số 24/TTKTTNMT ngày 02.12.2016 thuộc thửa số 1520 tọa lạc tại khu vực M, phường N.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 02.6.2016, ngày 11.7.2016, ngày 26.12.2016 và quá trình giải quyết, các bị đơn thống nhất trình bày:

Các bị đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành A, ông Nguyễn Công U thống nhất lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T về việc cha mẹ các ông là ông Nguyễn An D và bà Trần Thị Ư có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích có kích thước chiều ngang đầu ngoài là 4,5m; chiều ngang đầu trong 2,5m; chiều dài 8,3m tại thửa 1520 tại khu vực M, phường N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2713 do UBND huyện T cấp ngày 19.9.1990 do ông Nguyễn An D đứng tên sử dụng. Các bị đơn đồng ý tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo diện tích nguyên đơn sử dụng như hiện trạng.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Kim P: Tòa án đã tống đạt công khai, hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo thụ lý số 48/2016/TB.TLVA-DS ngày 13.4.2016; Các Thông báo hòa giải số 120/2016/TB.TA ngày 11.5.2016, số 171/2016/TB.TA ngày 24.5.2016, số 210/2016/TB.TA ngày 06.10.2017 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 293/2017 ngày 29.6.2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 353/2017/QĐST-DS ngày 26.7.2017 nhưng bà P vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên hòa giải nhưng giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng với diện tích: 6,2m^2 + 13,0m^2 = 19,2m^2 tại vị trí (B) và (C) theo trích đo địa chính số 71/TTKTTNMT ngày 11.10.2017 (trích đo lần 2); Các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Quan điểm của Luật sư Đặng Trọng O - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện ông T có nhận chuyển nhượng của ông D với kích thước chiều ngang phía trước 4,5m, chiều ngang phía sau 2,5m, chiều dài 8,3m, các bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng xong - điều này được các bị đơn thừa nhận. Thực tế, đất tranh chấp được phía bị đơn xác định và đồng ý tách cho nguyên đơn 21,5m^2 như trích đo lần 1, do bị đơn thay đổi ý kiến nên được đo đạc lần 2 với diện trích tranh chấp do nguyên đơn yêu cầu 19,2m^2. Do đó, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn diện tích 19,2m^2 tại vị trí (B) và (C) theo trích đo địa chính số 71/TTKTTNMT ngày 11.10.2017.

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; Bị đơn vắng mặt không lý do nên đề nghị xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục tố tụng;

./ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn có trách nhiệm tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn diện tích 19,2m^2 theo trích đo địa chính số 71/TTKTTNMT ngày 11.10.2017.

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 ông Nguyễn Tấn T, vào ngày 19.10.2001 ông và ông Nguyễn An D có thỏa thuận chuyển nhượng 29,5m^2 đất thổ cư (đo đạc thực tế 30,3 m^2) thuộc thửa 1520, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2713 do ông Nguyễn An D đứng tên sử dụng – đất tọa lạc tại khu vực khu vực M, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ, với giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng. Cho đến nay phía ông D không thực hiện thỏa thuận nên ông có đơn khởi kiện. Theo đó, phía bị đơn thống nhất thừa nhận về giao dịch chuyển nhượng đất như trình bày của nguyên đơn. 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 năm 2015.

[2] *Về tư cách tham gia tố tụng*:

./ Nguyên đơn cho rằng trước đây nguyên đơn giao dịch hợp đồng chuyển nhượng với ông D. Hiện nay vợ chồng ông D, bà Ư đã chết nên xác định bị đơn gồm

các con ông D bà Ư là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D theo quy định tại khoản 3 điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự;

./ Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn G chết, không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ *(bút lục: 72)* nên không xác định tư cách tham gia tố tụng của ông G.

[3] *Về thủ tục tố tụng*: Các bị đơn bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành A và ông Nguyễn Công U đã được Tòa án tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng để triệu tập tham gia phiên tòa nhưng các đương sự trên đều vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 3 điều 228, điểm b khoản 2 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành A, ông Nguyễn Công U có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất 19,2m^2 tại vị trí (B) và (C) theo trích đo địa chính số 71/TTKTTNMT ngày 11.10.2017 thuộc thửa 1520 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2713 ngày 19.9.1990, vì cho rằng phần đất này ông đã thỏa thuận chuyển nhượng với phía bị đơn, ông đã giao vàng và đã nhận đất sử dụng từ năm 1998 đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, qua công tác thẩm định (lần 1), phía bị đơn thừa nhận và đồng ý ổn định cho nguyên đơn diện tích 21,5m^2 như trích trích đo số 24/TTKTTNMT. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 16.8.2017, phía bị đơn thay đổi ý kiến, không đồng ý ổn định diện tích trên mà yêu cầu đo đạc lại và thống nhất tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với diện tích theo trích đo bổ sung.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 19.10.2001 *(bút lục: 29)* thể hiện:

+ Bên bán là vợ chồng ông Nguyễn An D, bà Trần Thị Ư; bên mua là ông Nguyễn Tấn T;

+ Đối tượng giao dịch là phần đất thuộc thửa 1520, kích thước chiều ngang phía trước 4,5m, chiều ngang phía sau 2,5m, chiều dài hết đất - đất thổ cư;

+ Giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng.

Có thể hiện ký và ghi họ tên bên mua và bên bán gồm Nguyễn Tấn T, Nguyễn An D. Ngoài ra, còn thể hiện sự chứng kiến của các ông Trần Văn X và Nguyễn Hòa Y.

Trên cơ sở đó, Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của những người làm chứng *(bút lục: 66, 67, 67a, 107, 108)* 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: ông Trần Văn X và Nguyễn Hòa Y thống nhất khai: Trước đây các ông có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T và

ông D phần đất tranh chấp hiện nay; Việc chuyển nhượng được vợ ông D thống nhất và nguyên đơn đã thanh toán xong tiền và sử dụng đất chuyển nhượng chiều ngang phía trước 4,5m, ngang phía sau 2,5m (như hiện trạng sử dụng thực tế).

Từ những lời khai của người làm chứng cho thấy: cùng về một sự việc thống nhất xác định có sự thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên. Đồng thời, diễn biến thực tế về phần đất tranh chấp được thể hiện như sau:

Theo Trích đo địa chính (bổ sung) số 71/TTKTTNMT ngày 11.10.2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện: diện tích tranh chấp được chia thành 02 phần, trong đó:

+ Một phần thửa đất 1520, diện tích 6,2m^2 + 13,0m^2 tại vị trí (B), (C) do ông Nguyễn Tấn T đang quản lý sử dụng, quá trình đo đạc ông T xác định ranh để yêu cầu tách quyền sử dụng đất diện tích này.

+ Một phần thửa đất 1520, diện tích: 13,0m^2 + 4,4m^2 = 17,4m^2 tại vị trí (C) và (D), bị đơn xác định lại ranh đất do ông T và ông D giao dịch chuyển nhượng, bị đơn đồng ý giao đất cho nguyên đơn diện tích này.

Đối với diện tích chênh lệch, diện tích theo Giấy được cấp là 255m^2, đo đạc thực tế 282,0m^2 (chênh lệch thừa 27,0m^2). Tại văn bản phúc đáp của Ủy ban nhân dân quận T xác định: diện tích chênh lệch tăng là do quá trình đo đạc (vào năm 1990), diện tích tăng thuộc mốc và chỉ giới giao đất thửa 1520 nên đây là căn cứ để Tòa án điều chỉnh tổng diện tích thửa đất.

Với yêu cầu cụ thể của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Qua yêu cầu thực tế của nguyên đơn tại phiên tòa, lời khai của người làm chứng, bị đơn xác định ranh để tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và thực trạng sử dụng đất nên có căn cứ khẳng định giữa nguyên đơn và phía bị đơn có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại lần thẩm định thứ nhất phía bị đơn xác định diện tích và đồng ý giao cho nguyên đơn 21,5m^2 theo trích đo, lần thẩm định thứ hai nguyên đơn xác định vị trí ổn định 19,2m^2, điều này hoàn toàn có lợi cho phía bị đơn, không trái quy định pháp luật. Hơn nữa, bị đơn thừa nhận việc ông T nhận chuyển nhượng và sử dụng đất như thực trạng, trước đây ông T có thuê thêm phần đất để mở rộng sử dụng – sau đó đã trả cho bị đơn phần đất thuê này *(bút lục: 69)*. Từ đó xác định được đất 19,2m^2 được nguyên đơn sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nên yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn theo quy định tại điều 500 Bộ luật dân sự 2015 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính*: Gồm lần thứ nhất: chi phí thẩm định 3.000.000 đồng, lệ phí trích đo địa chính 280.700 đồng; lần thứ hai: chi phí thẩm định 2.300.000 đồng, lệ phí trích đo địa chính 400.000 đồng. Tổng cộng là 5.980.700 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên án phí bị đơn phải nộp là 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 92, điều 227, điều 228, điều 147 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 129, điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 131, điều 692, 693 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Điều 3 Luật đất đai năm 1993, khoản 1 điều 203 Luật đất đai 2013;
- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T đối với các bị đơn bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành A và ông Nguyễn Công U.

Công nhận quyền sử dụng đất 19,2m^2 tại vị trí (B) và (C) theo Trích đo địa chính số 71/TTKTTNMT ngày 11.10.2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T - đất thuộc thửa 1520, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu vực khu vực M, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích sử dụng. Đối với diện tích chênh lệch thừa, đương sự có nghĩa vụ thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo thực trạng.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 71/TTKTTNMT ngày 11.10.2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

./ Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 516.000 đồng theo biên lai thu số 002808 ngày 06.4.2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

./ Các bị đơn bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành A, ông Nguyễn Công U phải chịu án phí 200.000 đồng.

3. *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính*: Nguyên đơn tự nguyện chịu 5.980.700 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 Q. T;
- THA Q. T;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Nguyễn Thanh Điền