

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: 56/2024/DS-ST

Ngày: 04-7-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Khúc Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tăng Tài Thủ

Bà Trần Thuý Kiên

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 62/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 563/2024/QĐXX-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Vương Nhơn Đ, sinh năm 1982, có mặt

Nơi cư trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:*

1. Ông Mai Văn N, sinh năm 1965

Nơi cư trú: khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện uỷ quyền: bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1981, có mặt

Nơi cư trú: 345 khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Văn bản uỷ quyền ngày 17/8/2023

2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1972, *đề nghị vắng mặt*

Nơi cư trú: khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Mai Văn T1, sinh năm 1954

Nơi cư trú: khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Ông Mai Văn H1, sinh năm 1959

Nơi cư trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Mai Thị T2, sinh năm 1967

4. Bà Mai Thị N1, sinh năm 1963

Nơi cư trú: khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Mai Thị P, sinh năm 1959

Nơi cư trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện uỷ quyền cho ông T1, ông H1, bà T2, bà N1, bà P: bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1981, *có mặt*

Nơi cư trú: 345 khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Văn bản uỷ quyền ngày 17/8/2023, 25/8/2023, 23/8/2023, 23/5/2024.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1965, *đề nghị vắng mặt*

Nơi cư trú: khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

7. Ông Bùi Văn T4, *vắng mặt lần 2 không lý do*

Nơi cư trú: khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

NỘI NG VỰ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Vào năm 2022 nguyên đơn ông Vương Nhơn Đ với bị đơn bà Bùi Thị H có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng giấy tay về việc bà H chuyển nhượng cho ông Đ diện tích khoảng 120m² loại đất ODT và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận QSD đất số 000762 do hộ Mai Văn B đứng tên được ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/3/1999, đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T. Giá chuyển nhượng 650.000.000đ, đã giao cho bà H số tiền 550.000.000đ, còn 100.000.000đ sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sẽ giao đủ. Bà H chưa giao đất và nhà chỉ giao cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận QSD đất. Về nguồn gốc đất là do bà G (đã chết) mẹ ruột bà H nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B (đã chết) bằng giấy tay, cất nhà ở ổn định.

Do hoàn cảnh khó khăn nên bà H có thuê lại nhà để ở và có làm hợp đồng thuê nhà ngày 16/02/2022 cùng ngày làm hợp đồng chuyển nhượng, thời hạn thuê 01 năm, ngày đến hạn là ngày 16/02/2023. Giá thuê 3.000.000đ/tháng, thỏa thuận bà H trả trước cho nguyên đơn 06 tháng = 18.000.000đ vào ngày 16/8/2022, ngày 16/2/2023 sẽ trả 18.000.000đ. Đến nay hợp đồng thuê nhà đã hết bà H vẫn còn nợ số tiền thuê nhà 36.000.000đ và hiện nay bà H, bà T3 cũng đã dọn nhà đi giao nhà cho nguyên đơn, nên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết vấn đề này. Ngoài ra, ngày 12/4/2024 nguyên đơn cũng đã giao đủ cho bà H số tiền 100.000.000đ còn lại. Bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa 271 hiện nguyên đơn đang quản lý.

Đối với kết quả thẩm định, định giá và bản trích đo địa chính số 53 ngày 10/5/2024 nguyên đơn thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tháng 02/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn bà Bùi Thị H diện tích qua đo đạc thực tế 155.4m² ODT (có 18.1m² đường giao thông), đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Về chi phí tố tụng cũng như án phí nguyên đơn đồng ý chịu.

Bị đơn bà Bùi Thị H trình bày:

Trước đây, mẹ bà là bà Hồ Thị G1 có nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B diện tích đất khoảng 120m², đất tại ấp Q, xã T cũ nay là khu vực Q, phường T, quận T có làm giấy tay nhưng không còn giữ nữa nên không cung cấp cho Tòa án được. Sau đó bà Gò cất nhà tạm ở ổn định chung với bà nhưng sử dụng chưa hết đất cho đến khi mất và bà tiếp tục ở trên phần đất và có làm lại nhà xây cấp 4 có gác lửng, có coi nói thêm và bằng với diện tích đã chuyển nhượng, gia đình ông N ở kế bên nhà có chứng kiến bà làm lại nhà và không ai có ý kiến.

Năm 2022 bà có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng giấy tay về việc bà chuyển nhượng cho ông Vương Nhơn Đ toàn bộ đất diện tích khoảng 120m² và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận QSD đất số 000762 do hộ Mai Văn B đứng tên được ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/3/1999, đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T. Giá chuyển nhượng 650.000.000đ. Đến nay bà đã nhận đủ số tiền 650.000.000đ và cũng đã giao đất và nhà cho ông Đ, bản chính giấy chứng nhận QSD đất bà đã giao cho ông Đ giữ.

Đối với kết quả thẩm định, định giá và bản trích đo địa chính số 53 ngày 10/5/2024 bị đơn thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích theo đo đạc thực tế 155.4m² ODT (có 18.1m² đường giao thông).

Do bản công việc nên đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đôi chất (nếu có).

Bị đơn ông Mai Văn N trình bày:

Ngày 11/3/1999 hộ ông Mai Văn B được ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 271, tờ bản đồ số 04 diện tích 460m² T + LNK, đất tọa lạc tại ấp Q, xã T nay là khu vực Q, phường T, quận T.

Ông Mai Văn B chết 2002 có vợ Nguyễn Thị M chết 2016 có chung tất cả 06 người con tên Mai Văn T1, Mai Văn H1, Mai Văn N, Mai Thị P, Mai Thị N1 và Mai Thị Tuyết. Không có con nuôi, con riêng. Sau khi cha mẹ chết anh chị em thống nhất giao phần đất trên cho ông quản lý.

Trước đây, ông B có chuyển nhượng cho bà Gò mẹ ruột bà H phần diện tích đất nhưng không nhớ bao nhiêu, loại đất T thuộc một phần thửa 271 có làm giấy tay, nhưng không còn giữ nên không cung cấp cho Tòa án được. Bà Gò cất nhà cột gỗ ở ổn định đủ với diện tích đã chuyển nhượng, sau khi bà G1 chết bà H là người sử dụng có sửa chữa lại nhà hay không thì không nhớ nhưng căn nhà hiện tại đã có coi nói lớn hơn so với diện tích nhà cũ. Năm 2022 bà H có chuyển

nhượng phần đất và nhà cho ông Vương Nhơn Đ, ông có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H với ông Đ.

Đối với kết quả thẩm định, định giá và bản trích đo địa chính số 53 ngày 10/5/2024 bị đơn thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Đ ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H với ông Đ. Tuy nhiên, về mặt chi phí tố tụng cũng như án phí không đồng ý chịu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :

Ông Mai Văn T1, Mai Văn H1, bà Mai Thị T2, Mai Thị N1 có đại diện uỷ quyền là bà Hồ Thị Tru T5: có lời trình bày tương đồng với lời trình bày của ông N.

Bà Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày: bà đang sống chung nhà với bà H trên phần đất tranh chấp vì được bà H cho ở nhờ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không có yêu cầu gì và đồng ý giao trả nhà cho người được Toà án công nhận. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đôi chất (nếu có).

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa

Nguyên đơn: giữa nguyên đơn với bà Bùi Thị H có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tháng 02/2022 về việc bà H chuyển nhượng cho nguyên đơn phần diện tích đất qua đo đạc thực tế 155.4m² ODT (có 18.1m² đường giao thông) và căn nhà gắn liền với đất. Hiện đất và nhà nguyên đơn đang quản lý sử dụng, số tiền chuyển nhượng nguyên đơn đã giao đủ 650.000.000đ. Đối với diện tích 18.1m² đường giao thông nguyên đơn không yêu cầu giải quyết chỉ yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 137.3m² loại đất ODT và căn nhà, đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố cần T. Về chi phí tố tụng cũng như án phí nguyên đơn đồng ý chịu thay cho bị đơn.

Bị đơn ông Mai Văn N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T1, Mai Văn H1, bà Mai Thị T2, Mai Thị N1 và Mai Thị P có đại diện uỷ quyền bà Hồ Thị Thu T: hộ ông Mai Văn B gồm có ông Mai Văn N, Mai Văn T1, Mai Văn H1, bà Mai Thị T2, Mai Thị N1 và Mai Thị P cũng là hàng thừa kế của ông B và bà M. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ phía ông N, ông T1, ông H1, bà T2 bà N1 và bà P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: theo đơn khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự để tham gia hòa giải, nhưng các đương sự không thoả thuận được toàn bộ nội dung vụ án và có đương sự vắng mặt, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đề nghị vắng mặt có người vắng mặt lần thứ hai không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: nguyên đơn ông Vương Nhơn Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tháng 02/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn bà Bùi Thị H diện tích qua đo đạc thực tế diện tích 155.4m² ODT (có 18.1m² đường giao thông), đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố cần T. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 137.3m² ODT và tài sản gắn liền với đất là căn nhà còn đối với 18.1m² đường giao thông nguyên đơn không yêu cầu. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các đương sự đều thống nhất đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 155.4m² ODT (có 18.1m² đường giao thông), đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố cần T. Tại phiên tòa các bên thống nhất 18.1m² đường giao thông không tranh chấp chỉ yêu cầu giải quyết phần diện tích 137.3m² ODT thuộc một phần thửa 271.

[2.1] Thấy rằng, vào năm 2022 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà từ bà Bùi Thị H với số tiền 650.000.000đ có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng giấy tay không công chứng, chứng thực. Phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng qua đo đạc thực tế sau khi trừ đi 18.1m² đường giao thông nguyên đơn không yêu cầu có diện tích 137.3m² ODT và đến nay nguyên đơn cũng đã giao đủ tiền, được nhận đất, nhà sử dụng.

Về phía bị đơn bà H mặc dù vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án không phản đối và cũng đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H thừa nhận phần đất bà chuyển nhượng cho ông Đ là do mẹ bà là bà Hồ Thị Gò n chuyển nhượng của ông Mai Văn B, sau đó cất nhà ở đến khi bà Gò c thì bà tiếp tục ở và chuyển nhượng cho ông Đ.

Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa phía bị đơn ông N là con ông Bửu cùng những người thừa kế của ông B cũng là những người trong hộ ông B gồm có: ông T1, H1, bà T2 bà N1 và bà P thừa nhận ngày 11/3/1999 hộ ông Mai Văn B được ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 271, tờ bản đồ số 04 diện tích 460m² T + LNK, đất tọa lạc tại ấp Q, xã T nay

là khu vực Q, phường T, quận T. Ông B có chuyển nhượng một phần đất cho bà Gò m ruột bà H. Sau khi cha mẹ chết anh chị em thống nhất giao phần đất trên cho ông N quản lý. Lúc bà H chuyển nhượng đất cho ông Đ ông N cũng có chứng kiến và ký tên trong hợp đồng. Người thừa kế của ông B không ai có yêu cầu gì về việc ông B chuyển nhượng đất cho bà G1 và cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, việc tranh chấp giữa bà H với ông Đ diện tích 137.3m² ODT tại thửa đất 271. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định, bị đơn bà H phải chịu nhưng nguyên đơn ông Đ tự nguyện nộp thay cho bị đơn. Nên công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chịu án phí.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ: công nhận nguyên đơn tự nguyện chịu theo quy định.

[5] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 254, 262, 264, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 95, 99 Luật đất đai 2013.

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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Nhơn Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập giữa ông Vương Nhơn Đ với bà Bùi Thị H diện tích 137.3m² ODT thuộc một phần thửa đất 271, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận QSD đất số 000762 do ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/3/1999 cho hộ Mai Văn B, đất tọa lạc tại ấp Q, xã T nay là khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án thành lập ngày 10/4/2024 và bản trích đo địa chính số 53/VPĐKĐĐ ngày 25/4/2024 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 10/5/2024 cung cấp để xác định diện tích, kích thước phần đất tranh chấp.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với diện tích đã được công nhận nêu trên theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công nhận nguyên đơn tự nguyện chịu 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005369 ngày 21/5/2024, nguyên đơn được nhận lại số tiền 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) và được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005183 ngày 01/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp ..

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 6.000.000đ (sáu triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKS quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA dân sự quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Khúc Thị Hồng