

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 48/2024/DS-ST

Ngày: 26 - 06 - 2024

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh Đắc Tư

Bà Trần Thị Nguyệt Quế

*Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh
Thạnh, TP. Cần Thơ.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ tham gia
phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Lễ – Kiểm sát viên.*

Trong ngày 26 tháng 06 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh
Thạnh, TP. Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 38/2024/TLST-DS
ngày 22 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64A/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng
06 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lý Minh D, sinh năm 1973; Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh
năm 1972

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ

Bị đơn: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1986; bà Ngô Thị Thùy D1, sinh năm
1986

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ.

Người làm chứng: bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ

(Nguyên đơn ông Lý Minh D có mặt; còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải
quyết vụ án như sau:*

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích ngang 5m x dài 60m = 300m², đo đạc thực tế 301,4m², thuộc 01 phần thửa đất số 2153 tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ. Đất do ông Nguyễn Văn N và bà Ngô Thị Mộng T2 đứng tên quyền sử dụng, cho nguyên đơn.

Cụ thể, thửa đất số 2153, tờ bản đồ số 10, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1289m², loại đất LUC, có nguồn gốc là của cha mẹ ruột của nguyên đơn Nguyễn Thị Mộng T là ông Nguyễn Văn H (chết) tặng cho các con. Trong đó, Nguyễn Thị Mộng T được cha tặng cho diện tích ngang 5m x dài hết thửa đất, diện tích theo đo đạc thực tế là 301,4m², thuộc 01 phần của thửa 2153, tờ bản đồ số 10, vợ chồng đã đầu tư trang úi, tạo mặt bằng và làm nhà tiền chế sử dụng từ khi cha còn sống.

Tuy nhiên, khi làm giấy tờ thì khó khăn chưa thực hiện được, nên anh em thống nhất thỏa thuận là để vợ chồng N đứng tên trùm luôn hết thửa đất, vợ chồng N xác nhận lại là phần diện tích ngang 5m x dài hết thửa đất là cha đã cho vợ chồng D và chị T để làm bằng chứng, chứ thật chất thì phần đất đó vợ chồng D và chị T đã quản lý sử dụng đã đầu tư trang lắp, cải tạo mặt bằng, làm nhà đưa vào sử dụng từ khi cha mẹ cho.

Để tránh việc phát sinh tranh chấp sau này, vợ chồng nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận diện tích ngang 5m x dài hết thửa đất, diện tích theo đo đạc thực tế là 301,4m² thuộc 01 phần thửa số 2153, tờ bản đồ số 10, cho vợ chồng nguyên đơn, để vợ chồng nguyên đơn được xác lập quyền sử dụng theo qui định.

Bị đơn:

Nguyễn Văn N; Ngô Thị Thùy D1 thống nhất trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2024 như sau:

Chị T là chị ruột của Nguyễn Văn N. Thửa đất số 2153, tờ bản đồ số 10, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1289m², loại đất LUC, có nguồn gốc là của cha mẹ ruột của nguyên đơn và bị đơn là ông Nguyễn Văn H tặng cho là đúng.

Khi cha là ông Nguyễn Văn H còn sống đã chia cho các anh em, mỗi người một phần đất trong thửa đất số 2153 này rồi. Phần cha tặng cho chị Nguyễn Thị Mộng T có diện tích ngang 5m x dài hết thửa đất là đã cho từ lâu, nhưng giấy tờ tách riêng không được. Nên anh em thỏa thuận là vợ chồng bị đơn đứng tên trùm luôn hết thửa đất, nhưng vợ chồng bị đơn phải xác nhận lại là phần diện tích ngang 5m x dài hết thửa đất là cha đã cho vợ chồng anh D1 và chị T rồi để làm bằng chứng thôi, chứ thật chất thì phần đất đó anh D1 và chị T đã quản lý sử dụng đã đầu tư trang lắp, cải tạo mặt bằng, làm nhà từ lâu rồi.

Qua yêu cầu công nhận diện tích ngang 5m x dài hết thửa đất, diện tích theo đo đạc thực tế là 301,4m² thuộc 01 phần thửa số 2153, tờ bản đồ số 10, thì vợ chồng bị đơn thống nhất, vì phần đất này thực tế thì cha khi còn sống đã cho vợ chồng nguyên đơn rồi.

Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 07/6/2024 như sau:

Vào năm 2015, ông Lý Minh D và bà Nguyễn Thị Mộng T được cha mẹ cho một phần đất ngang 05m x dài hơn 60m, thuộc 01 phần của thửa 2153 hiện do ông N đứng tên quyền sử dụng. Nguồn gốc phần đất do cha là ông Nguyễn Văn H (chết) để lại, nhưng khi cha còn sống thì cha đã chia cho các con mỗi người một phần đất, trong đó có phần của chị Nguyễn Thị Mộng T và anh Lý Minh D, các anh em khác đã làm giấy tờ đứng tên riêng khi được cha cho, riêng chị T và anh D chưa làm giấy tờ, nên N đứng trùm luôn phần đất của chị T và anh D, thật sự phần đất cha đã chia cho chị T và anh D lâu rồi, chị T và anh D quản lý, sử dụng từ khi được cha cho đất đến nay. Tuyền với chị T1 và N là anh em ruột với nhau, đều là con ruột của ông H (chết). Bà T1 cũng được cha mẹ cho một phần đất từ trong thửa đất gốc của ông H tách ra và đó có giấy tờ riêng thuộc thửa số 2237 (giáp với phần đất tranh chấp ông D và chị T đang quản lý sử dụng). Do bận công việc nên bà T1 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày:

Nguyên đơn ông Lý Minh D trình bày:

Ông D vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 301,4m², thuộc một phần thửa số 2153, tờ bản đồ số 10, đất do ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng, cho ông Lý Minh D và vợ là bà Nguyễn Thị Mộng T, năm 2015 khi cha vợ còn sống đã cho phần đất này cho vợ chồng ông rồi, nhưng lúc đó làm giấy tờ đất khó, vợ chồng ông cũng khó khăn về kinh tế nên không thực hiện việc thủ tục làm giấy tờ được, đến khi có đủ điều kiện làm giấy tờ thì cha vợ chết, kéo dài đến nay. Các anh em khác trong nhà được cha mẹ cho giống như vợ chồng ông cũng đã được cấp giấy riêng hết rồi, chỉ còn lại mình vợ chồng ông D và bà T đến nay chưa làm thủ tục đứng tên riêng quyền sử dụng đất cha cho.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về trình tự thủ tục: Tòa án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp thuận. Bởi phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 301,4m², loại đất LUC thuộc tờ bản đồ số 10, thuộc một phần thửa số 2153, có nguồn gốc của cha nguyên bị đơn tặng cho các con khi còn sống, vấn đề này các bị đơn cũng thừa nhận. Đối chiếu với quy định của pháp luật thì đủ điều kiện để công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 301,4m², loại đất LUC thuộc tờ bản đồ số 10, thuộc một phần thửa số 2153, cho nguyên đơn ông Lý Minh D, bà Nguyễn Thị Mộng T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:* Về 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. Quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành nên cần đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, một số đương sự vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đủ cơ sở để xét xử.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 301,4m², loại đất LUC, thuộc một phần thửa số 2153, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ, đất hiện do ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, theo các đương sự thừa nhận thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn H (chết), cha của nguyên bị đơn. Năm 2015 khi còn sống ông N1 đã chia cho đều các con mỗi người một phần đất trong thửa 2153 này. Trong đó, có vợ chồng nguyên đơn ông Lý Minh D và bà Nguyễn Thị Mộng T, được cha mẹ cho diện tích 301,4m², như đo đạc hiện trạng thực tế và nguyên đơn đã sử dụng ổn định đã đầu tư trên đất, nhưng làm nhà kho, tôn tạo bồi đắp đất từ năm khi được cha cho đến nay. Tuy nhiên, do điều kiện hoàn cảnh vợ chồng anh D và chị T chưa làm giấy tờ tách đất riêng được mà để cho em ruột là ông N đứng tên bao trùm luôn toàn bộ phần đất mà cha bà T đã cho vợ chồng bà khi còn sống, vợ chồng bị đơn có ghi “giấy mua bán đất, kiêm biên nhận tiền” ngày 16/08/2015 để làm tin cho việc đứng tên dùm cho nguyên đơn phần đất cha đã cho nguyên đơn vào năm 2015. Lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời thừa nhận của bị đơn và kết quả xác minh thu thập chứng cứ của Tòa án lập ngày 07/6/2024. Cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà T1. Nên đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 301,4m², thuộc thửa số 2153, tờ bản đồ số 10, vào năm 2015 cha đã tặng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Lý Minh D. Đối chiếu với qui định tại điểm a, b khoản 1, Điều 9, Quyết định số 16/2022/QĐ –UBND, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố C, quy định về điều kiện được tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất thì trường hợp của đương sự vẫn được đảm bảo đủ điều kiện.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đủ cơ sở pháp lý để công nhận diện tích 301,4m², thuộc một phần thửa 2153, tờ bản đồ số 10, đất do ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng đất, cho ông Lý Minh D và bà Nguyễn Thị Mộng T.

[3] Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bản trích đo địa chính:

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.
- Chi phí thẩm định, định giá, lệ phí bản trích đo địa chính, các khoản hết 5.000.000đ (năm triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

[4] Phần phát biểu của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 229, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 129, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 99, 100 Luật đất đai năm 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 Lý Minh D và bà Nguyễn Thị Mộng T.

Công nhận diện tích 301,4m², loại đất LUC, thuộc 01 phần thửa đất số 2153, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ, cho ông Lý Minh D và bà Nguyễn Thị Mộng T.

(Toàn bộ phần đất hiện do ông Lý Minh D và bà Nguyễn Thị Mộng T quản lý, sử dụng)

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên mình và có trách nhiệm nộp các loại phí, lệ phí (nếu có), theo qui định của pháp luật.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Tòa án lập ngày 01/02/2024, bản trích đo địa chính có xác nhận của Trung tâm K (nay là Văn phòng Đ), thuộc sở T3, Tp Cần Thơ xác nhận ngày 21/03/2024, để xác định phần đất được công nhận, thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Về án phí: Bà Ngô Thị Thùy D1 và ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí là: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Lý Minh D và bà Nguyễn Thị Mộng T được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số 0006829, ngày 04/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

- Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bản trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 5.000.000đ (năm triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án (trích sao án).

“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”.

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

- *TAND TP Cần Thơ;*
- *VKS huyện;*
- *Thi hành án dân sự;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS.*

Nguyễn Cương Lĩnh