

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY NAM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 03/2023/DS-ST

Ngày: 10-01-2023

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Nam

2. Bà Mai Thị Nhắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thư Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện K sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Diệu – K sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 301/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 319/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn Q, sinh năm 1951. Địa chỉ: Ấp P, xã K, huyện M, tỉnh B.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn K, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp P, xã K, huyện M, tỉnh B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* 1/ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1956; 2/ Anh Đoàn An Đ, sinh năm 1991, cùng địa chỉ: Ấp P, xã K, huyện M, tỉnh B; 4/ Anh Đoàn Thanh B, sinh năm 1978, địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện N, tỉnh B; 5/ Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1958, địa chỉ: Ấp A, xã Q, huyện M, tỉnh B; 6/ Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1942, địa chỉ: Ấp P, xã K, huyện M, tỉnh B; 7/ Ông Đoàn Văn L1, sinh năm 1958; 8/ Ông Đoàn Văn TR, sinh năm 1960; 9/ Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1940, cùng địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện T, tỉnh B.

Ông Q có mặt, ông K, bà T, anh Đ, anh B, bà T, bà L, ông L1, ông TR, bà E vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa ông Mai Văn Q trình bày:

Ngày 04/8/1998 ông Q có nhận chuyển nhượng một công đất diện tích 1.000m² của ông Đoàn Văn K với giá là 22 chỉ vàng 24K thị trường. Đất có tứ cận giáp với đất của bà Lê Thị Trảo (sau này bà Trảo cho con là Lê Văn Hòa), ông Phạm Văn Phin và phần còn lại của ông K, hiện nay thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thì ông K nói cho ông Q biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên được, đợi sau khi ông Q giao vàng cho ông K xong, ông K trả nợ lấy giấy chứng nhận về thì sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Q, do đó ông Q không yêu cầu ông K đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xE. Hai bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chứng thực mà chỉ lập giấy viết tay là tờ “Giấy bán đất” lập ngày 04/8/1998 mà ông Q nộp cho Tòa án. Ông Q đã giao đủ 22 chỉ vàng 24K cho ông K nhận vào ngày 04/8/1998. Ông K đã chỉ ranh cho ông Q cắm trụ ranh và đã giao đất cho ông Q quản lý, canh tác từ ngày 04/8/1998 cho đến nay. Lúc giao đất hai bên không có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc. Hiện trạng đất lúc ông K giao cho ông Q quản lý là đất bờ mía, gồm 2 bờ, ở giữa có mương nước rộng Tơng đương với bờ, đất trống không có cây trồng hay xây dựng gì trên đất. Quá trình quản lý sử dụng đất ông Q sang lấp mương ở giữa hai bờ thành đất bằng phẳng như hiện nay và trồng toàn bộ dừa trên đất, không có ai ngăn cản. Từ sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Q nhiều lần yêu cầu ông K sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông K đều trả lời là đất đang thế chấp chưa lấy giấy chứng nhận về, không có thiện chí sang tên quyền sử dụng đất cho ông Q. Nay ông Q khởi kiện yêu cầu bị đơn ông K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, anh Đ, anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” lập ngày 04/8/1998 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 942,9m² thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông Mai Văn Q. Ông Q xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hộ ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 57,1m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2022 và ngày 17/5/2022 ông Đoàn Văn K trình bày:

Ngày 04/8/1998 ông K có chuyển nhượng một công đất diện tích 1000m² cho ông Q với giá chuyển nhượng là 22 chỉ vàng 24K thị trường. Phần đất có tứ cận giáp

với đất của bà Lê Thị Trảo, ông Phạm Văn Phil và phần đất còn lại của ông K, hiện nay thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Hai bên không có thỏa thuận khi nào thì làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nội dung thỏa thuận giữa hai bên không được lập thành hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chứng thực mà chỉ lập thành một tờ giấy tay là tờ “Giấy bán đất” lập ngày 04/8/1998 do ông Q giữ và ông Q đã nộp cho Tòa án. Nội dung của tờ “Giấy bán đất” là do ông K viết, chữ ký tên và chữ viết họ tên Đoàn Văn K là do ông K ký và viết. Ông Q đã giao đủ 22 chỉ vàng 24K cho ông K nhận, ông K đã giao đất cho ông Q quản lý sử dụng từ ngày 04/8/1988 đến nay, không ai tranh chấp. Hiện trạng đất khi giao cho Q quản lý là đất bờ mía, gồm 02 bờ, giữa có mương, đất trống không có cây trồng hay vật kiến trúc gì trên đất. Sau khi ông Q quản lý thì có bơm cát sang lấp thành một bờ liền như hiện nay, ông Q trồng toàn bộ dừa trên đất.

Nguồn gốc đất là của cha mẹ của ông K là ông Đoàn Văn Cừ và bà Tạ Thị Sánh cho cá nhân ông K khi cha mẹ còn sống. Trước đó thửa đất do hộ ông Cừ đứng tên, đến năm 2002 thì làm thủ tục chuyển qua cho ông K đứng tên. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Q thì vợ của ông K là bà T không có chứng kiến nhưng ông K có nói cho bà T biết sự việc. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất vợ chồng thống nhất dùng để chăm sóc cho cha mẹ. Ông Cừ và bà Sánh có 06 người con gồm:

1. Đoàn Văn H (chết) ông H có vợ là Huỳnh Thị E và hai người con là Đoàn Văn L1 và Đoàn Văn TR;

2. Đoàn Thị T;

3. Đoàn Thị L;

4. Đoàn Văn K

5. Hai người con đã chết từ nhỏ, không có gia đình.

Ông K xác định đã bán diện tích đất 1000m² nêu trên cho ông Q, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng này nhưng do khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì không thỏa thuận việc ông K phải cùng ông Q đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q nên ông K không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q thực hiện thủ tục sang tên. Hiện ông K cho con là Đoàn Thanh B mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 488 nêu trên để thế chấp tại ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre là của cha mẹ ruột của ông K là ông Đoàn Văn Cừ và bà Tạ Thị Sánh canh tác, sau đó ông Cừ và bà Sánh để lại cho ông K. Đất cấp cho hộ ông K ngày 07/8/2002, đến ngày 28/8/2014 được cấp đổi lại cho hộ ông K và bà T. Vào thời điểm năm 1998 bà đi làm, không thường xuyên ở nhà

nên không biết ông K thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Q. Sau đó ông K có nói với bà bán đất cho ông Q để lo cho cha mẹ già. Khi đó, bà không hỏi rõ nội dung thỏa thuận giữa hai bên là gì. Bà không nhận tiền, không sử dụng tiền chuyển nhượng đất. Ông Q có đến quản lý, sử dụng đất, không xảy ra tranh chấp gì với ai. Trước đây gia đình bà cũng có thiện chí muốn chuộc lại đất nhưng ông Q đưa ra mức giá cao nên hai bên không thống nhất được. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q thì bà T xác định trước đây ông K đã bán thửa đất 488 cho ông Q nên bà để ông K quyết định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn An Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 488 là của ông bà nội của anh Đ là ông Đoàn Văn Cừ và bà Tạ Thị Sánh để lại cho cha anh là ông K canh tác. Hiện tại đất cấp quyền sử dụng cho ai thì anh không rõ. Thời điểm năm 1998 do anh còn nhỏ và cũng không nghe ông K nói bán đất cho ông Q nên không biết gì về thỏa thuận mua bán đất giữa ông K và ông Q, đến sau này mới biết sự việc. Hiện ông Q là người quản lý, canh tác thửa đất 488; ông Q bơm cát, lên bờ trồng dừa, không xảy ra tranh chấp gì với ai. Anh Đ không có công sức đóng góp, cải tạo hay tu bổ gì đối với thửa đất 488. Gia đình anh có thiện chí muốn chuộc lại đất nhưng ông Q đưa ra mức giá cao nên hai bên không thống nhất được. Anh Đ xác định trước đây ông K đã bán thửa đất 488 cho ông Q nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q sẽ ông K quyết định, anh Q không có ý kiến.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/5/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thanh B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 488 là của ông bà nội của anh B là ông Đoàn Văn Cừ và bà Tạ Thị Sánh. Phần đất trên được cấp quyền sử dụng cho hộ ông Cừ vào năm 1997, đến năm 2002 thì ông Cừ lập thủ tục để ông K đại diện hộ gia đình đứng tên, sau đó được cấp đổi vào ngày 28/8/2014. Ông K không có nói cho anh B biết việc ông K bán đất cho ông Q nên anh B không biết nội dung thỏa thuận giữa hai bên. Trước đây anh B sống cùng hộ với ông K, khoảng năm 2015 thì chuyển khẩu. Đối với thửa đất 488 thì anh B không có công sức đóng góp gì trong việc tạo lập, cải tạo đất. Anh B có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để thế chấp vay tiền tại ngân hàng nhưng là thửa đất khác, không phải thửa 488. Việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông Q và ông K tự thỏa thuận, anh B không biết và không có liên quan gì, cũng không biết gì về số tiền chuyển nhượng đất, quyền quyết định đối với phần đất tranh chấp do ông K quyết định, anh B không có ý kiến.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị L, bà Huỳnh Thị E, ông Đoàn Văn L1, ông Đoàn Văn TR trình bày:

Ông Đoàn Văn Cừ chết năm 2013, bà Tạ Thị Sánh chết năm 2010. Ông Cừ và bà Sánh có 06 người con gồm:

1. Đoàn Văn Hy chết lúc hơn 01 tuổi.
2. Đoàn Văn Như, sinh năm 1964 (liệt sĩ), ông Như có vợ là bà Huỳnh Thị E. Ông Như và bà E có hai người con là Đoàn Văn L1 và Đoàn Văn TR.
3. Đoàn Thị T.
4. Đoàn Văn Mỏn chết lúc 8 tuổi.
5. Đoàn Thị L.
6. Đoàn Văn K.

Nguồn gốc thửa đất 488 là của ông Đoàn Văn Cừ và bà Tạ Thị Sánh tạo lập và quản lý sử dụng. Khi ông Cừ và bà Sánh già thì cho ông K quản lý, sử dụng do ông K sống cùng ông Cừ và bà Sánh. Bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị L, bà Huỳnh Thị E, ông Đoàn Văn L1, ông Đoàn Văn TR xác định ông Cừ và bà Sánh đã cho ông K phần đất này, ông K cũng đã được cấp quyền sử dụng đất nên ông K được trọn quyền định đoạt đối với phần đất này. Bà T, bà L, bà E, ông L1, ông TR xác định không có liên quan gì đến thửa đất này, không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với thửa đất này.

Đại diện Viện K sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm cho rằng: Thẩm phán thụ lý, giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn ông Đoàn Văn K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, anh Đoàn An Đ không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt không có lý do vi phạm nghĩa vụ của đương sự tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án đề nghị: Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, 129, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015:

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Q về việc yêu cầu hộ ông Đoàn Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 57,1m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Mai Văn Q. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 488, theo đo đạc thực tế diện tích 942,9m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã B Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre giữa ông Mai Văn Q và ông Đoàn Văn K. Buộc ông Đoàn Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 942,9m² thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông Mai Văn Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Mai Văn Q đối với ông Đoàn Văn K thì xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Đoàn Văn K có địa chỉ nơi cư trú tại xã B Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre thụ lý đúng thẩm quyền.

[1.3] Về việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đoàn Văn K, bà Phạm Thị T, anh Đoàn An Đ đã được tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định nhưng vẫn vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai; anh Đoàn Thanh B, bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị L, bà Huỳnh Thị E, ông Đoàn Văn L1, ông Đoàn Văn TR xin giải quyết vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông K, bà T, anh Đ, anh B, bà T, bà L, bà E, ông L1, ông TR theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét ý kiến của nguyên đơn về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa nguyên đơn Mai Văn Q xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hộ ông Đoàn Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 57,1m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Xét việc rút đơn này của người khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và không trái với qui định của pháp luật nên Hội đồng xét chấp nhận, đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu này của ông Mai Văn Q theo qui định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về quyền sử dụng đất thửa 488:

Theo nội dung văn bản số 59/CNMCN-TTLT ngày 21/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam xác định tại thời điểm ngày 04/8/1998 thửa đất 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Đoàn Văn Cừ (cha của ông K) ngày 07/7/1997.

Tại văn bản số 1730/UBND- NC ngày 03/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Nam thể hiện: Vào ngày 07/7/1997 Ủy ban nhân huyện Mỏ Cày (nay là Mỏ Cày Nam) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Cừ thửa đất 1245, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp Phước Lý, xã B Khánh, huyện Mỏ Cày, tỉnh Bến Tre. Năm 2002, ông Cừ cùng đại diện hộ gia đình hợp thống nhất thay đổi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất đối với thửa 1245 nêu trên cho hộ ông Đoàn Văn K và được Ủy ban nhân huyện Mỏ Cày (nay là Mỏ Cày Nam) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/8/2002. Ngày 28/8/2014 Ủy ban nhân huyện Mỏ Cày

Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 488 (thuộc một phần thửa 1245) cho hộ ông K và bà T. Tại thời điểm cấp giấy quy định không có thông tin các thành viên trong hộ nên Ủy ban nhân dân huyện không xác định được tại thời điểm cấp giấy hộ ông Cừ, hộ ông K gồm những ai.

Tại văn bản số 1334/CAH ngày 05/7/2022 của Công an huyện Mỏ Cày Nam xác nhận, thời điểm ngày 04/8/1998 thì hộ ông Cừ có các thành viên Đoàn Văn Cừ, Tạ Thị Sánh, Đoàn Văn K, Phạm Thị T, Đoàn Thanh B, riêng thành viên Đoàn Văn Ngạn đăng ký thường trú năm 1994, hiện đã chuyển khẩu nhưng Công an huyện không xác định được thời điểm chuyển đi và địa chỉ nơi anh Ngạn chuyển đến.

Tại văn bản số 1701/BC-UBND ngày 23/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã B Khánh xác định thửa đất 488 trước đây không đưa vào tập đoàn sản xuất.

Quá trình giải quyết vụ án ông K, bà T, anh Đ, anh B và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Cừ và bà Sánh gồm bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị L, bà Huỳnh Thị E, ông Đoàn Văn L1, ông Đoàn Văn TR trình bày nguồn gốc thửa đất 488 là của ông Cừ và bà Sánh, thời điểm ông Cừ và bà Sánh còn sống đã định đoạt cho ông K phần đất này, hiện ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà T, bà L, bà E, ông L1, ông TR, để ông K trọn quyền quyết định đối với thửa đất 488, không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với thửa đất này; các thành viên trong hộ ông Cừ và ông K là bà T, anh Đ và anh B trình bày không có đóng góp công sức gì trong việc tạo lập, cải tạo thửa đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/1998 thì quyền sử dụng đất thửa 488 cấp cho hộ gia đình ông Đoàn Văn Cừ, nhưng quá trình giải quyết vụ án thì ông K và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Cừ và bà Sánh, các thành viên trong hộ gia đình của ông Cừ và ông K đều xác định quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của ông Cừ và bà Sánh, khi còn sống đã định đoạt cho ông K, các thành viên trong hộ không có công sức, đóng góp gì trong việc tạo lập, cải tạo đất. Từ đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất thửa 488 là của cá nhân ông K. Anh Đoàn Văn Ngạn thành viên hộ ông Cừ hiện đã chuyển khẩu nhưng cơ quan quản lý không xác định được thời điểm chuyển đi và địa chỉ nơi anh Ngạn chuyển đến nên Tòa án không lấy ý kiến của anh Ngạn được; tuy nhiên các đương sự đều trình bày thống nhất thửa đất 488 do ông Q quản lý canh tác từ năm 1998 đến nay và có cơ sở xác định quyền sử dụng đất thửa 488 là của cá nhân ông K nên việc không đưa anh Ngạn vào tham gia tố tụng trong vụ án cũng không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án.

[2.3] Ông K trình bày đã cho con là anh Đoàn Thanh B mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 488 để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Phòng giao dịch Mỏ Cày. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/5/2022 anh Đoàn Thanh B khai rằng có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để thế chấp vay vốn tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến

Tre – Phòng giao dịch Mỏ Cày nhưng thế chấp phần đất khác không phải phần đất thuộc thửa số 488 nêu trên. Quá trình xác minh của Tòa án thì tại văn bản số 59/CNMCN-TTTL ngày 21/02/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam cung cấp thông tin: Tại thời điểm ngày 21/02/2022 thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã B Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đang đăng ký thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Phước Hiệp. Tại văn bản trả lời công văn số 119/TA ngày 05/4/2022 của Tòa án thì Quỹ tín dụng nhân dân Phước Hiệp cung cấp thông tin: Ngày 08/6/2021 Quỹ tín dụng nhân dân Phước Hiệp có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 32/HĐTCQSDD&TSGLVD, thửa 488 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã B Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng tín dụng số: 2021.0440/HĐTD chưa đến hạn trả nợ gốc nên Quỹ tín dụng không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập (bút lục số 138). Tại văn bản trả lời ghi ngày 25/7/2022 thì Quỹ tín dụng nhân dân Phước Hiệp có nội dung: Hiện tại ông K và bà T không còn vay tại Quỹ tín dụng nhân dân Phước Hiệp; ông K và bà T đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 488 (bút lục số 138). Do đó lời trình bày trên của ông K là không có cơ sở.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Q về việc yêu cầu bị đơn ông K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, anh Đ, anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” lập ngày 04/8/1998 giữa ông Q và ông K:

[2.4.1] Ông Q và ông K đều thống nhất việc ông K có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q theo chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là tờ “Giấy bán đất” lập ngày 04/8/1998. Ông K thừa nhận có ký tên tờ “Giấy bán đất” này. Từ đó, có cơ sở xác định tờ “Giấy bán đất” là do các bên xác lập.

[2.4.2] Theo nội dung tờ “Giấy bán đất” lập ngày 04/8/1998 được các bên thừa nhận và lời trình bày của ông K tại biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2022 thì ông K thỏa thuận chuyển nhượng một công đất có diện tích là 1000m², mặc dù tại tờ “Giấy bán đất” không ghi số thửa đất nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Q và ông K đều thống nhất phần đất nêu trong tờ “Giấy bán đất” lập ngày 04/8/1998 là phần đất hiện nay thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông Q và ông K trình bày thống nhất ông Q đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 22 chỉ vàng 24K thị trường cho ông K; ông Q đã nhận đất, canh tác, cải tạo đất và trồng cây lâu năm từ năm 1998 cho đến nay. Từ đó có căn cứ xác định sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông K đối với thửa đất 488 là có thật.

[2.4.3] Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất là 1.000m² thuộc thửa đất 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre, thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc

theo quy định. Sau khi đo đạc thực tế thì diện tích hiện theo chỉ ranh của các đương sự là 942,9m² và các bên đều thống nhất với kết quả đo đạc thực tế. Do đó, diện tích đất chuyển nhượng được xác định là 942,9m².

[2.4.4] Về hình thức thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông K bằng hình thức viết tay, hợp đồng không được công chứng, chứng thực nên không tuân thủ về mặt hình thức. Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không thể hiện việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất nào. Tuy nhiên, ông Q và ông K thống nhất ông K đã chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất như hiện trạng hiện nay ông Q đang quản lý đối với thửa 488 có diện tích theo đo đạc thực tế là 942,9m². Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp với quy định của pháp luật. Mặc dù hình thức hợp đồng chuyển nhượng không tuân thủ theo quy định của pháp luật nhưng ông Q đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông K; ông K cũng đã giao đất cho ông Q quản lý sử dụng; ông Q canh tác đất, cải tạo đất và trồng cây lâu năm từ năm 1998 cho đến nay, không có ai ngăn cản. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm b.3 của điểm b tiểu mục 2.3 mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[2.4.5] Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông K đối với diện tích đất theo đạc thực tế là 942,9m² thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xE xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp là 2.211.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q được chấp nhận nên bị đơn ông K phải chịu toàn bộ chi phí xE xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 2.211.000 đồng, do ông Q đã thanh toán xong nên ông K có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 2.211.000 đồng cho ông Q.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q được chấp nhận nên bị đơn ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng do ông K là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

[5] Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện K sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre tại phiên tòa là phù hợp với các nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 188, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 705, 708, 709, 713 Bộ luật dân sự năm 1995;

Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 5, 147, 217, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng 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: Đình chỉ giải quyết vụ án đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Q; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Q, cụ thể:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Q về việc yêu cầu hộ ông Đoàn Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 57,1m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn Q với ông Đoàn Văn K đối với phần đất có diện tích 942,9m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Đoàn Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 942,9m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Phước Hảo, xã Bình Khánh, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông Mai Văn Q.

(Có hồ sơ trích đo hiện trạng đất kèm theo).

3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, điều chỉnh, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

4. Chi phí tố tụng: Ông Đoàn Văn K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Mai Văn Q chi phí tố tụng là 2.211.000 đồng (Hai triệu hai trăm mười một ngàn đồng).

5. Về án phí: Ông Đoàn Văn K được miễn toàn bộ án phí.

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo qui định.

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, có 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, 7b 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- Các đương sự^(10b) ;
- TAND tỉnh Bến Tre^(1b) ;
- VKSND huyện Mô Cày Nam^(1b) ;
- Chi cục THADS huyện Mô Cày Nam^(1b) ;
- Lưu HS, VP^{(3b) TC:16b} .

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

