

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 66/2021/DS-ST

Ngày: 29-11-2021.

V/v Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Bích Thơ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Quốc Trí

2. Ông Phan Thanh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chí Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 4 và ngày 31 tháng 5 năm 2021, ngày 16, 29 tháng 11 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 249/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/QĐXX-ST ngày 12 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1971;

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1931(chết);

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C là:*

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1966;

Nơi cư trú: huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1968;

Nơi cư trú: huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1979;

Nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1970;

Nơi cư trú: huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1976;

Nơi cư trú: Huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm: 1972;

Nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1972 (chết);

Người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông D là:

7.1. Bà Nguyễn Ngọc Ph, sinh năm: 1971;

7.2. Anh Nguyễn Trung H, sinh năm: 1992;

7.3. Anh Nguyễn Văn H E, sinh năm: 2001;

Cùng nơi cư trú: huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

7.4. Chị Nguyễn Thị An, sinh năm: 1994;

Nơi cư trú: huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Thành T (Thành T), sinh năm: 1972;

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1954;

3. Anh Nguyễn Nhựt Tr, sinh năm: 1996;

4. Chị Nguyễn Thị Thảo V, sinh năm: 1998;

Cùng nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình.

Người đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Văn Nờ, chức vụ chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Văn Đồi, chức vụ phó chủ tịch,
Theo văn bản ủy quyền số 30/GUQ ngày 30/3/2021.

- Người làm chứng:

1. Ông Phan Văn NH, sinh năm: 1974;

2. Bà Nguyễn Ngọc X, sinh năm: 1944;

3. Ông Trần Văn L, sinh năm: 1942;

Cùng nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn ông N, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T có mặt.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Đ, bà H, bà B, bà L, bà M, bà Pg, anh H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, chị A, anh H vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B, anh Tr, chị V, ông Đồi vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; Người làm chứng bà X, ông L, ông NH

vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/01/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/3/2018 của ông N, bản khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Vào ngày 17/10/2005 ông Nguyễn Văn N có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với ông Nguyễn Văn C nhưng đã thất lạc, đến ngày 15/3/2016 ông N làm lại Hợp đồng mua bán đất với ông C có sự chứng kiến của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Ngọc X, ông Phan Văn NH và hai người con của ông C là bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn D. Nội dung Hợp đồng mua bán đất viết tay là ông C đồng ý chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 648m² (bao gồm phần đất kê bao diện tích 148m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất và phần đất ruộng diện tích 500m² đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất) với giá 10 chỉ vàng 24ka. Ông N đã giao đủ 10 chỉ vàng 24kra cho ông C, ông C đã giao diện tích đất 648m² cho ông N quản lý sử dụng, nhưng chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Phần đất diện tích 500m² nêu trên thuộc một phần thửa 683, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.220m²(L), tọa lạc tại ấp Bình Hòa, xã Bình Thành, được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00082QSDĐ/A4 ngày 27/6/1994 cho ông Nguyễn Văn C.

Năm 2006 ông N xây dựng 01 căn nhà cấp 4, BTCT, mái lợp tol, nền gạch B, tường quét vôi, cửa sắt kéo, trần nhựa, diện tích căn nhà 56m²; 01 mái che, 01 nhà vệ sinh, 01 nhà bếp, 01 ngôi mộ, hàng rào lưới B40; Cây trồng trên đất gồm có: 15 cây xoài, 01 cây me chua, 01 cây mít, 01 cây cóc.

Năm 2013, ông C tặng cho ông T toàn bộ thửa đất nêu trên, căn cứ Hợp đồng tặng cho QSD đất số 49A/HĐ ngày 12/6/2013, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH01887 ngày 04/7/2013, thửa 683, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã Bình Thành, diện tích 1.220m²(L) cho ông Nguyễn Thành T.

Hiện nay ông C đã giao cho ông N sử dụng đất diện tích 587.2m², trong đó diện tích 500m² (Ô1, Ô2) thuộc 1 phần thửa 683, tờ bản đồ số 06 do ông T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất; Diện tích 87.2m² (Ô4, Ô5) đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất thuộc đất đường lộ và đất mé sông giáp kênh 2/9 do nhà nước quản lý.

Nay ông N yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C và ông T phải chuyển nhượng QSD đất cho ông N diện tích 500m² (Ô1, Ô2), thuộc một phần thửa 683, tờ bản đồ số 06, do ông Nguyễn Thành T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Đối với phần đất diện tích 87.2m² (Ô4, Ô5) là đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất không có yêu cầu chuyển nhượng. Đối với diện tích

60.8m²(Ô3, Ô6) là phần đất thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán đất viết tay, ông N không yêu cầu giải quyết.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C (chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C là:

1. Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị M cùng trình bày: Cha mẹ là ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị Bướm, có 07 người con tên: Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thành T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn D (đã chết) có vợ là Nguyễn Thị Ph, con tên Nguyễn Trung H, Nguyễn Văn H E, Nguyễn Thị An, ngoài ra không còn ai khác.

Khi ông C còn sống, ông C có chuyển nhượng một phần đất diện tích 500m², chiều ngang 10,5m, đo từ mí nước chạy dài đến sau hậu giáp đất của ông Ly, tọa lạc ấp Bình Hòa, xã Bình Thành, hiện nay ông N đang xây dựng nhà để ở, với giá là 01 lượng vàng 24kra vào năm 2005, ông N đã giao đủ 01 lượng vàng 24kra cho ông C xong. Khi ông C chuyển nhượng đất cho ông N thì bà Bướm vẫn còn sống và đồng ý cho ông C chuyển nhượng đất cho ông N, bà Bướm nhận vàng của ông N.

Nay Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị M đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N theo lời trình bày của ông T diện tích 500m², từ mí nước giáp kênh 2/9 chiều ngang 10,5m chạy dài đến sau hậu giáp đất của ông Ly, đất tọa lạc ấp Bình C, xã Bình Thành, thuộc một phần thửa 683, tờ bản đồ số 06, do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Bà Nguyễn Thị L trình bày: Là con ruột của ông C, bà Bướm, thống nhất lời trình bày về mối quan hệ huyết thống nêu trên, ông C có chuyển nhượng đất cho ông N từ mí sông kênh 2/9 chạy dài đến phần đất sau hậu giáp đất của ông Ly, hai bên còn lại giáp đất của ông C và phần đất của bà Thanh (ông C chuyển nhượng cho bà Thanh), ông N đã giao đủ 01 lượng vàng 24kra cho ông C, ông C và ông D có tiến hành đo đạc cắm ranh giao đất cho ông N sử dụng. Ngày 15/3/2016, tại Hợp Tác xã Bình Hòa, có sự chứng kiến của bà L, bà Đ, ông D (con ruột của ông C); Ông L, bà X, ông NH cùng với ông N, ông C có mặt, bà H không có mặt. Bà L có ký tên vào Hợp đồng mua bán đất giữa ông N và ông C và chứng kiến ông C trực tiếp ký tên vào Hợp đồng mua bán đất ngày 15/3/2016.

Nay bà L đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N, diện tích là nửa công 12, ông N đã được giao đất và sử dụng cất nhà ở từ năm 2005 đến nay, không có ý kiến tranh chấp đối với phần đất ông C đã chuyển nhượng cho ông N.

3. Người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông C và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T trình bày: Là con ruột của ông C, bà Bướm, thống nhất lời trình bày về mối quan hệ huyết thống nêu trên, nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại. Vào khoảng năm 2005 ông C có chuyển nhượng cho ông N diện tích đất ngang 10,5m đo từ mí nước chạy dài ra phía sau hậu là 500m² đất thuộc một phần thửa 683, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.220m². Khi ông C chuyển nhượng đất cho ông N, ông T không hay biết, chỉ nghe ông C nói lại và ông C đã nhận đủ là 01

lượng vàng 24kra, giao đất cho ông N sử dụng cất nhà ở cho đến nay. Năm 2013 ông C làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông T và ông T được cấp giấy chứng nhận QSD đất như đã nêu trên.

Nay ông T thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông N diện tích ngang 10,5m đo từ mé nước chạy ra phía sau hậu đủ diện tích 500m² (Ô1, Ô4 theo sơ đồ đo đạc). Đối với nhà và các T sản khác của ông N nằm ngoài diện tích 500m², yêu cầu ông N di dời tháo dỡ trả lại đất cho ông T.

4. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D là:

4.1. Bà Nguyễn Thị Ph và anh Nguyễn Trung H trình bày: Bà Ph là vợ của ông Nguyễn Văn D là con ruột của ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn D, chết năm 2015, có 03 người con tên: Nguyễn Trung H, sinh năm: 1992, Nguyễn Thị An, sinh năm: 1994, Nguyễn Văn H E, sinh năm: 2001. Ông C đã chuyển nhượng đất cho ông N từ khoảng năm 2005 đến nay, không biết diện tích bao nhiêu, hiện nay ông N đang xây dựng nhà trên đất để ở. Nay ông D chết, bà Ph và anh H không có ý kiến đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông C, không có tranh chấp tùy Tòa án quyết định.

4.2. Anh Nguyễn Văn H E, chị Nguyễn Thị An không có văn bản cung cấp ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của anh H E và chị An.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cung cấp thông tin như sau:* Căn cứ Công văn số 549/UBND-NC ngày 29/8/2019 của Ủy ban nhân dân huyện, ngày 04/7/2013 Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH01887 cho ông Nguyễn Thành T là cấp theo trình tự thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy dưới hình thức Hợp đồng tặng cho QSD đất, đề nghị Tòa án huyện giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B, anh Tr, chị V trình bày:* Là vợ và con của ông N, hiện nay đang sinh sống chung nhà với ông N trên phần đất tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N và các con của ông C. Nay bà B, anh Tr, chị V không có ý kiến, giao cho ông N toàn quyền quyết định.

- *Người làm chứng ông Phan Văn NH trình bày:* Công tác tại HTX Bình Hòa, chức vụ Chủ nhiệm Hợp tác xã Bình Hòa, vào khoảng năm 2005 ông N có thỏa thuận mua của ông C một phần đất ruộng, tọa lạc tại kênh 2/9, ấp Bình Hòa, xã Bình Thành, ông N đã xây dựng nhà để ở ổn định, đến năm 2016 ông N có nhờ xác nhận vào Hợp đồng mua bán đất giữa ông N và ông C, ông NH yêu cầu phải có mặt đầy đủ các bên, mới đồng ý ký xác nhận.

Vào ngày 15/3/2016, tại Hợp tác xã Bình Hòa, có mặt ông NH, ông C, ông N và một số người làm chứng, không nhớ rõ tên. Ông N đưa Hợp đồng mua bán đất viết tay, ông NH có đọc lại và hỏi những người tham dự có phải đúng nội dung các bên thỏa thuận không thì các bên thống nhất nội dung thỏa thuận trong hợp đồng nên đồng ý xác nhận nội dung “ *Hợp đồng Nguyễn Văn C, ấp Bình Hòa và ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận mua bán phần đất trong hợp đồng là đúng sự thật,*

đất ruộng 500m², đất bờ sáng 148m² là để bao kết hợp lộ làng nhà nước quản lý”. Do thời gian đã lâu không nhớ ông N, ông C ký tên vào Hợp đồng mua bán đất tại Hợp tác xã Bình Hòa hay đã ký xong tại nhà đưa ông NH xác nhận. Ông NH không biết diện tích đất chuyển nhượng ngang dài bao nhiêu, lúc lập Hợp đồng mua bán đất chỉ thỏa thuận diện tích chung là 648m² gồm đất ruộng 500m² và 148m² đất bờ sáng làm để bao kết hợp lộ làng. Thời điểm ký xác nhận Hợp đồng mua bán đất thì không có giao nhận tiền vàng, vì các bên đã giao vàng vào năm 2005, do ông N làm mất giấy mua bán đất nên mới làm lại và yêu cầu ông NH xác nhận.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Ngọc X trình bày:* Bà X, ông C, ông N có quan hệ bà con họ, khoảng năm 2005 ông C có chuyển nhượng phần đất cho ông N, hiện nay ông N đang sử dụng để xây dựng nhà ở. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của ông C, do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, loại đất lúa 02 vụ. Ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N diện tích đất là nửa công 12, không biết bao nhiêu mét vuông, từ vị trí mé sông Kênh 2/9 chạy thẳng đến phần đất phía sau hậu, hai bên còn lại giáp đất của bà Thanh (mua của ông C) và phần đất còn lại của ông C. Năm 2006 ông N bơm cát sang lấp nâng cao nền để xây dựng nhà ở như hiện nay, việc chuyển nhượng đất giữa ông N và ông C có làm hợp đồng viết tay, giá chuyển nhượng đất là 01 lượng vàng 24kra. Không nhớ thời gian, tại Hợp tác xã Bình Hòa, ông N có kêu bà X đến chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông N và ông C, có mặt của ông C, ông N, bà Đ, bà L, ông D (con của ông C), ông L, ông NH và bà X, sau khi nghe ông NH thông quan Hợp đồng mua bán đất giữa ông C và ông N thì bà X ký tên vào Hợp đồng mua bán đất ngày 15/3/2016.

- *Người làm chứng ông Trần Văn L trình bày:* Không có mối quan hệ bà con với ông N và ông C, chỉ quen biết ở xóm, không nhớ thời gian ông C có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông N một phần đất diện tích nửa công 12 (khoảng 650m² đất lúa) do ông C đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp Bình Hòa, xã Bình Thành, với giá là 01 lượng vàng 24kra. Vị trí đất thỏa thuận chuyển nhượng là từ mé sông đi qua lộ chạy thẳng phía sau hậu giáp đất của ông Ly, hai bên còn lại giáp đất bà Thanh (mua của ông C) và đất của ông C.

Không nhớ thời gian, tại Hợp tác xã Bình Hòa, giữa ông C và ông N lập Hợp đồng mua bán đất viết tay, có mặt của ông C, ông N và có sự chứng kiến của bà Đ, bà L, ông D (con ruột của ông C), bà X, ông NH và ông L. Ông L chứng kiến việc ông C và ông N trực tiếp ký tên vào Hợp đồng mua bán đất, việc giao vàng thì không biết, tại Hợp tác xã thì các bên chỉ ký tên vào Hợp đồng mua bán đất. Ông L có ký tên vào Hợp đồng mua bán đất ngày 15/3/2016 để làm chứng việc ông C chuyển nhượng đất cho ông N là có thật. Ông N xây dựng nhà khoảng năm 2005-2006, khi ông N mua đất của ông C là đất lúa đang sản xuất lúa hai vụ, sau khi mua đất ông N có bơm cát để nâng cao nền và xây dựng nhà ở như hiện nay. Ông N và ông C không có thỏa thuận diện tích ngang dài bao nhiêu mét chỉ nói diện tích chung là 650m² (gồm đất lúa là 500m² và 150m² đất bờ sáng làm lộ làng).

Tại phiên tòa ông N yêu cầu ông T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông C phải chuyển nhượng QSD đất diện tích 500m² (thuộc Ô1 diện tích 425,2m² và Ô2 diện tích 74,8m², tổng cộng 02 Ô diện tích là 500m²) thuộc một phần thửa 683, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.220m²(L), tọa lạc xã Bình Thành, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH01887 ngày 04/7/2013 cho ông Nguyễn Thành T. Đối với phần đất dưới mé sông và đường lộ làng giáp kênh 2/9 thuộc Ô4 diện tích 74,8m² và Ô5 diện tích 12,4m², tổng diện tích 02 Ô là 87,2m² theo sơ đồ đo đạc, không yêu cầu Tòa án giải quyết do đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất do nhà nước quản lý. Đối với diện tích 60.8m² đất tH so với Hợp đồng mua bán đất giữa ông N và ông C (648m² – 587.2m² = 60.8m²), ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa ông T trình bày không thống nhất theo yêu cầu của ông N, thống nhất chuyển nhượng diện tích 500m², từ mé nước giáp kênh 2/9 đến phần đất giáp với ông Ly, theo sơ đồ đo đạc là Ô1 diện tích 425,2m² và Ô4 diện tích 74,8m², tổng cộng là 500m². Đối với nhà và các T sản trên đất của ông N nằm ngoài diện tích 500m² yêu cầu phải tháo dỡ, di dời trả lại đất cho ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tại Điều 70, 72, 73 BLTTDS năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 166, 167 Luật Đất đai; Điều 117 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, chuyển nhượng 500m² thuộc một phần thửa 683, TĐĐ số 06, diện tích 1.220m² theo như biên bản xE xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện ngày 01/4/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T L 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 xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Đất tranh chấp và nơi cư trú của nguyên đơn, bị đơn tại xã Bình Thành, huyện Thanh Bình, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nơi có đất tranh chấp và nơi bị đơn cư trú, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về Việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Đ, bà H, bà B, bà L, bà M, bà Ph, anh H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, chị An, anh H E vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B, anh Tr, chị V, ông Đồi vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; Người làm chứng bà X, ông L, ông NH vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử xét thấy những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C nêu trên vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt, riêng chị An, anh H E, bà X, ông L, ông NH vắng mặt không có lý do, việc vắng mặt của những đương sự này không gây trở ngại cho việc xét xử nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Đ, bà H, bà B, bà L, bà M, bà Ph, anh H, chị An, anh H E, bà B, anh Tr, chị V, ông Đồi, bà X, ông L, ông NH là phù hợp và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 229 và điểm b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về quan hệ pháp luật: Ông N yêu cầu ông T và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m² thuộc một phần thửa 683, tờ bản đồ số 06 do ông T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nên phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án huyện thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về pháp luật áp dụng: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên cơ sở Tờ mua bán đất viết tay ngày 15/3/2016, nên áp dụng quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Nguyên đơn ông N yêu cầu ông T và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích **500m²** (Ô1, Ô2) thuộc một phần thửa đất 683, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc xã Bình Thành cho ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 15/3/2016 ông C ký tên bên bán, ông N ký tên bên mua, cùng các con của ông C là bà Đ, bà H, bà L, ông D, người làm chứng là ông L, bà X, ông NH với nội dung như sau: “*Ông Nguyễn Văn C có bán cho ông Nguyễn Văn N một thửa đất ruộng để cất nhà ở với diện tích 648m², tọa lạc tại đội 4 của Hợp tác xã Bình Hòa với số tiền là 01 cây vàng 24kra (Mười chỉ)*”.

Căn cứ nội dung xác nhận của ông Phan Văn NH là chủ nhiệm Hợp tác xã Bình Hòa xác nhận ngày 15/3/2016 với nội dung như sau: “*Hộ ông Nguyễn Văn C ấp Bình Hòa và ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận mua bán phần đất trong hợp đồng là đúng sự thật, đất ruộng là 500m², đất bờ sáng 148m² là đất đê bao kết hợp với lộ làng nhà nước quản lý*”.

Nội dung Hợp đồng mua bán đất ngày 15/3/2016 phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông L, ông NH, bà X, phù hợp với lời khai của ông N, bà L, đủ căn cứ chứng minh ông C có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông N diện tích

648m² bao gồm đất ruộng 500m² và đất lộ làng, bờ sáng 148m² là có thật và đã diễn ra. Ông N đã giao đủ 10 chỉ vàng 24kra cho ông C, ông C đã giao đất cho ông N quản lý sử dụng từ năm 2005, ông N đã bơm cát sang lấp, xây dựng nhà, hàng rào, trồng cây... ở ổn định từ năm 2006 đến nay, không có ai tranh chấp. Ông N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, nhưng ông C chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N để ông N được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của luật Đất đai.

Năm 2013 ông C làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 683, tờ bản đồ số 06 cho ông T là con ruột của ông C, trong đó có phần diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

Vì vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất ông C thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông N là 648m², nhưng ông C chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông N. Nay ông N chỉ yêu cầu ông T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C chuyển nhượng diện tích 500m² thuộc một phần thửa 683, tờ bản đồ số 02, tọa lạc xã Bình Thành là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 07/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp, ban hành quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa và việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp được quy định tại Điều 9 về việc Xử lý một số Tr hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích quy định được phép tách thửa: *“Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, hoặc thửa đất hình thành từ kết quả giải quyết tranh chấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, kết quả bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, Tr hợp thừa kế phân chia quyền sử dụng đất đã được pháp luật công nhận, kết quả hòa giải thành về tranh chấp quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu, nhưng có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất, thì người sử dụng đất được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất”*. Do ông N đã bơm cát sang lấp, xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2006 đến nay, không có ai tranh chấp nên phù hợp với quy định tại Điều 9 nêu trên.

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu ông T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N diện tích là 500m² (Ô1, Ô2) thuộc một phần thửa 683, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã Bình Thành, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH01887 ngày 04/7/2013 cho ông Nguyễn Thành T (nay thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 80 bản đồ địa chính chính quy), là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 500 Bộ

luật dân sự năm 2015.

[4] Đối với ý kiến của ông C, ông T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C thừa nhận có chuyển nhượng đất như lời trình bày của ông N và đã nhận đủ 10 chỉ vàng 24kra, nhưng không thống nhất diện tích đất chuyển nhượng theo yêu cầu của ông N, chỉ thống nhất chuyển nhượng cho ông N diện tích đất là 500m² (thuộc Ô1 diện tích là 425,2m² và Ô4 diện tích là 74,5m²) tính từ mé nước giáp kênh 2/9 đến phần đất hậu giáp ông Ly thuộc một phần thửa 683, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã Bình Thành (trong đó diện tích đất đã được cấp giấy là 425,2m², diện tích chưa được cấp giấy là 74,8m²) là không có cơ sở chấp nhận. Do chỉ có lời khai của ông C, ông T, ngoài ra ông T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C không cung cấp được T L chứng cứ nào khác để chứng minh đất chuyển nhượng cho ông N là diện tích 500m² như lời trình bày của ông C, ông T.

[5] Đối với diện tích 87,2m² (Ô4, Ô5) là đất đường lộ và đất mé sông do nhà nước quản lý, ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xE xét giải quyết và cũng không thuộc thẩm quyền của Tòa án.

[6] Đối với diện tích 60.8m² (Ô3, Ô6) ông N không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xE xét giải quyết.

[6] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C và ông T liên đới chịu 3.004.000đ (*Ba triệu, không trăm lẻ bốn nghìn đồng*) chi phí tố tụng. Ông T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Đ, bà H, bà B, bà L, bà M, bà Ph, anh H, anh H E, chị An phải liên đới trách nhiệm trả lại cho ông N tiền chi phí tố tụng là 3.004.000đ (*Ba triệu, không trăm lẻ bốn nghìn đồng*) do ông N đã nộp và chi xong.

[7] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Ông T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Đ, bà H, bà B, bà L, bà M, ông T, bà Ph, anh H, anh H E, chị An phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N được chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông N toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử do đó được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 229 và điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Buộc ông Nguyễn Thành T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Ngọc Ph, anh Nguyễn Trung H, anh Nguyễn Văn H E, chị Nguyễn Thị An phải liên đới trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N diện tích đất 500m²(L), trong phạm vi các mốc 02, 03, 04, 05, 12, 11 về mốc 02 (Ô1, Ô2), tại một phần thửa 683, tờ bản đồ số 06 (thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ 80 theo bản đồ địa chính chính quy), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thành T vào ngày 04/7/2013, đất tại ấp Bình Hòa, xã Bình Thành, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Thành T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm Biên bản xE xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình; Sơ đồ đo đạc ngày 01/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Ngọc Ph, anh Nguyễn Trung H, anh Nguyễn Văn H E, chị Nguyễn Thị An có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn N tiền chi phí tố tụng là 3.004.000đ (*Ba triệu, không trăm lẻ bốn nghìn đồng*) do ông N đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Ngọc Ph, anh Nguyễn Trung H,

anh Nguyễn Văn H E, chị Nguyễn Thị An phải liên đới trách nhiệm chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số BG/2015-0002594 ngày 10/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 29/11/2021). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Tr hợp quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKS huyện;
- CCTHA DS huyện;
- TA tỉnh;
- CTTĐT Tòa án;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lý Thị Bích Thơ