

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 24/2021/DS-ST

Ngày 17-6-2021

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 HUYỆN VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ

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

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Diệu.
- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đoàn Sơn Lâm;
2. Ông Trần Thanh Liêm.

* **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Thạch- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

* **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh** tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Lễ- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2020/TLST-DS, ngày 16 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2021/-QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Bé H, có mặt.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Trịnh Văn N (có mặt), bà Đỗ Thị Kim A (vắng mặt).

Bà A ủy quyền cho ông Trịnh Văn N có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp L, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn U (vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được cũng kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn Đỗ Thị Bé H trình bày và yêu cầu giải quyết như sau:

Vào năm 1996, bà Đỗ Thị Bé H có nhận chuyển nhượng 01 phần thửa đất 2093 của ông Trịnh Văn N và bà Đỗ Thị Kim A. Giá trị chuyển nhượng là 05 cây vàng 24K và bà H đã giao đủ số vàng này cho vợ chồng ông N. Bên vợ chồng ông N đã giao đất cho bà H quản lý sử dụng từ năm 1996 cho đến nay. Khi chuyển nhượng đất, 02 bên có lập Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 01/02/1996. Đất lúc đó vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng lại của người khác nhưng chưa sang tên. Từ khi quản lý sử dụng đất đến nay, bà H đã đầu tư nhiều công sức và tiền của để ban ủi, cải tạo đất nên mới có trị giá như ngày nay. Đất sang nhượng thuộc tờ bản đồ số 10, ấp A nay là ấp L, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ. Nhưng hiện nay vợ chồng ông N đã làm thủ tục chuyển nhượng xong với chủ cũ và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số: H00291 ngày 16/8/2006, do ông N đứng tên. Diện tích phần đất tại thời điểm chuyển nhượng là 3.732m² loại đất trồng lúa (viết tắt là đất LUC). Nhưng căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế hiện nay, thì phần đất bên ông N chuyển nhượng cho bà H có diện tích 3.777,3m². Bà H đã nhiều lần liên hệ với bên ông N để làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa và sang tên diện tích đất trên cho bà nhưng không thành. Nên bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng 3.777,3m² đất LUC, thuộc một phần thửa 2093 nói trên giữa bà H với vợ chồng ông N, để bà có cơ sở xin tách thửa, sang tên và đăng ký với Nhà nước để được cấp giấy CNQSDĐ.

Hiện nay diện tích đất trên bà H đang cho ông Nguyễn Văn U mượn theo năm để trồng lúa. Ông U thu hoạch xong lúa vụ hè thu năm 2021 là hết thời hạn thuê.

Tại phiên tòa, bà H vẫn yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng 3.777,3m² đất LUC vào ngày 01/02/1996 giữa bà với vợ chồng ông N, để bà có căn cứ pháp lý đăng ký với Nhà nước xin cấp giấy CNQSDĐ công nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho bà. Về chi phí thẩm định, định giá và phí đo đạc, thì bà H tự nguyện chịu toàn bộ.

* Bị đơn ông Trịnh Văn N và bà Đỗ Thị Kim A cùng trình bày: Ông N và bà A cùng thừa nhận vào năm 1996, ông bà có thỏa thuận và đồng ý chuyển nhượng cho bà H 01 phần đất có diện tích thực tế là 3.777,3m² đất LUC, giá chuyển nhượng là 05 cây vàng 24K, ông bà đã nhận đủ số vàng này do bà H giao trả, nên ông bà đã giao diện tích đất trên cho bà H quản lý sử dụng từ năm 1996 cho đến nay, sau đó bà H đã đầu tư để trang ủi mặt bằng và hai bên có lập Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 01/02/1996 như bà H đã trình

bày ở trên là đúng. Lúc sang nhượng đất, diện tích đất trên vẫn do chủ cũ đứng tên. Vì ông bà nhận chuyển nhượng nhưng chưa sang tên. Đến năm 2006, ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng với chủ cũ xong và đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: H00291 ngày 16/8/2006, công nhận quyền sử dụng thửa đất 2093 cho ông bà. Diện tích đất ông bà chuyển nhượng cho bà H thuộc một phần thửa 2093 như bà H đã trình bày trên. Hiện nay ông bà đang giữ giấy CNQSDĐ nói trên.

Do đó, trong suốt quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông N và bà A luôn luôn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.777,3m² đất LUC, tại thửa 2093 nói trên cho bà H theo đơn khởi kiện, để bà có căn cứ pháp lý được tách thửa, đăng ký và xin cấp giấy CNQSDĐ diện tích đất nói trên. Thửa đất 2093 nói trên là tài sản chung của ông bà. Vì ông bà cùng bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng từ chủ cũ, lúc đó các con của ông bà còn nhỏ hoặc có đứa chưa sinh nên không có đóng góp tiền bạc, công sức gì cho việc tạo lập và gìn giữ thửa đất này.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Nguyễn Văn U có thuê lại diện tích đất đang có tranh chấp từ bà H để trồng lúa. Thời hạn thuê là 01 năm. Xong vụ hè- thu năm 2021 là hết thời hạn thuê. Giá thuê 3.600.000đ/- công tầm lớn/năm. Do đó, việc tranh chấp diện tích đất mà ông thuê giữa bà H với bên ông N, thì ông U không có yêu cầu gì cho cá nhân. Mà việc tranh chấp này do bà H và bên ông N tự giải quyết với nhau.

* ***Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*** Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng với quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã chấp hành, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự, cũng như tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thì bà H, ông N và bà A cùng thừa nhận vào ngày 01/02/1996, ông N và bà A có chuyển nhượng 3.777,3m² đất LUC của ông bà cho bà H. Giá trị chuyển nhượng là 05 cây vàng 24K, ông bà đã nhận đủ số vàng trên do bà H giao trả. Bên ông N đã giao diện tích đất trên cho bà H quản lý sử dụng từ năm 1996 cho đến nay. Đất do ông N đứng tên giấy CNQSDĐ số: H00291 ngày 16/8/2006. Nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận việc chuyển nhượng 3.777,3m² đất LUC giữa bà H với ông N và bà A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng 3.777,3m² đất LUC giữa bà H với ông N và bà A là vụ án dân sự, có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã hòa giải nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về đương sự vắng mặt tại phiên tòa. Để bảo đảm quyền được tham gia tố tụng tại phiên tòa, Tòa án đã triệu tập nhưng ông Nguyễn Văn U có yêu cầu xét xử vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông U.

[3] *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của nguyên đơn.* Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như sự thừa nhận của các đương sự trong quá trình thu thập chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thì ông N và bà A luôn thừa nhận vào ngày 01-02-1996, ông bà có chuyển nhượng cho bà H 3.777,3m² đất LUC, thuộc một phần thửa đất 2093. Đất thuộc tờ bản đồ số 10, ấp L, thị trấn T, huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ nhưng đến nay chưa làm thủ tục sang tên cho bà H. Nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng 3.777,3m² đất LUC vào ngày 01-02-1996 giữa bà H với vợ chồng ông N. Chính vì vậy, trong suốt quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông N và bà A luôn đồng ý với yêu cầu khởi kiện, đồng ý chuyển nhượng, tách thửa và sang tên cho bà H. *Xét thấy*, việc chuyển nhượng 3.777,3m² đất LUC vào ngày 01-02-1996 giữa bà H với vợ chồng ông N, thì tại thời điểm sang nhượng đất, hai bên có lập Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 01/02/1996 (viết giấy tay). Hợp đồng này được lập thành văn bản nhưng không theo mẫu và cũng không được công chứng hay chứng thực theo quy định chung. Giá trị chuyển nhượng là 05 cây vàng 24K. Nghĩa vụ của bà H đã giao trả đủ vàng cho bên ông N. Quyền của bên ông N đã được nhận đủ số vàng trên do bà H giao trả. Nghĩa vụ của vợ chồng ông N đã giao đủ diện tích đất nói trên cho bà H. Quyền của bà H đã nhận đủ diện tích đất chuyển nhượng do ông N và bà A giao và đã quản lý sử dụng liên tục từ năm 1996 cho đến nay, và còn đầu tư nhiều công sức, tiền của để trang uì, cải tạo đất làm tăng giá trị. Tại thời điểm năm 1996, tài sản đem ra giao dịch là của vợ chồng ông N đã nhận chuyển nhượng của người khác và chưa sang tên. Nhưng sau thời điểm chuyển nhượng đất cho bà H,

bên ông N đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00291 ngày 16/8/2006, công nhận quyền sử dụng đất cho bên ông N. Tài sản giao dịch không bị cấm chuyển dịch, người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo qui định, hai bên cùng thỏa thuận và giao kết hợp đồng bình đẳng và tự nguyện. Nhưng từ ngày chuyển nhượng đất đến nay (tính từ ngày 01/02/1996 đến ngày xét xử) đã trên 25 năm, các đương sự chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, tại phiên tòa, ông N và bà A vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 3.777,3m² đất LUC vào ngày 01/02/1996 giữa vợ chồng ông bà với bà H theo đơn khởi kiện và yêu cầu của bà H. Xét thấy, sự thỏa thuận nói trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù với quy định của pháp luật dân sự, Luật Đất đai, tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (*Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình*) và không trái với đạo đức xã hội, nghĩ nên công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá và phí đo đạc. Để có căn cứ giải quyết vụ án, nguyên đơn đã yêu cầu đo đạc và định giá tài sản có tranh chấp. Bà H đã nộp tạm ứng 8.000.000đ để chi cho hoạt động đo đạc, định giá và chi trả phí đo đạc cho Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường. Xét thấy, bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này là không trái với pháp luật, đạo đức xã hội và có lợi cho bên ông N. Nghĩ nên công nhận sự tự nguyện này của bà H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và được Tòa án chấp nhận. Nên ông N và bà A phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Khi thụ lý đơn khởi kiện, bà H đã 70 tuổi nên được xác định là người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi. Do đó, bà H được xem xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Xét phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng và của người tham gia tố tụng, cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 91, 92, 144, 147, 165, 166, 188, 227, 228 và 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 690, 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và các Điều 500 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 và các Điều 167, 179, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào 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;

Căn cứ vào điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Tuyên bố:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Bé H. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất ruộng) ngày 01/02/1996, giữa ông Trịnh Văn N và bà Đỗ Thị Kim A với bà Đỗ Thị Bé H về việc ông N và bà A chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng diện tích 3.777,3m² đất trồng lúa. Công nhận ông N và bà A đã giao diện tích đất nói trên cho bà H và đã nhận đủ giá trị chuyển nhượng là 05 cây vàng 24K do bà H giao trả. Diện tích đất nói trên thuộc thửa 2093¹ thuộc một phần thửa đất số 2093, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L {ấp A (cũ)}, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00291 ngày 16/8/2006, do ông Trịnh Văn N đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 3.777,3m² đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ xem xét thu hồi lại giấy CNQSDĐ số: H00291 cấp ngày 16-8-2006, do ông Trịnh Văn N đứng tên mà hiện nay ông N và bà A đang giữ. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho bà Đỗ Thị Bé H.

(Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định, Biên bản định giá tài sản ngày 27-01-2021 của Hội đồng định giá và Bản trích đo địa chính số: 31/TTKTTNMT ngày 19-4-2021 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi

trường TP. Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp)

* *Về chi phí thẩm định, định giá và phí đo đạc đất tranh chấp.* Công nhận bà Đỗ Thị Bé H tự nguyện chịu 8.000.000đ (tám triệu đồng) chi phí định giá và phí đo đạc. Bà H đã nộp và chi xong số tiền này.

* *Về án phí dân sự sơ thẩm.* Ông Trịnh Văn N và bà Đỗ Thị Kim A cùng phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ 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, 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông báo, niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Xuân Diệu