

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 11/2020/DS-ST

Ngày 22-9-2020

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 THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Nước

Bà Trần Lệ Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Thạch Rine - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2020/QĐXX-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Hoàng sinh năm 1967, địa chỉ khóm 1, phường 2, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Có mặt.

Ông Trần Văn Thuận sinh năm 1958, địa chỉ ấp Bến Chùa, xã Hiệp Mỹ Tây, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh. Có mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Nuôi sinh năm 1937, địa chỉ ấp Sông Lư, xã Hiệp Mỹ Tây, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

Bà Bùi Thị Sáng sinh năm 1965, địa chỉ ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

Bà Bùi Thị Nhữ sinh năm 1974, địa chỉ ấp Bào Bèo, xã Hiệp Mỹ Tây, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

Bà Bùi Thị Thuộc sinh năm 1977, địa chỉ ấp Lò Ô, xã Hiệp Mỹ Tây, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

Ông Bùi Văn Nhứ sinh năm 1972, địa chỉ ấp Sông Lư, xã Hiệp Mỹ Tây, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh. Chỗ thường xuyên sinh sống ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị Cung sinh năm 1970, địa chỉ khóm 1, phường 2, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

2. Ông Bùi Văn Nông sinh năm 1962, địa chỉ ấp Bào Bèo, xã Hiệp Mỹ Tây, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

3. Ông Bùi Văn Cống sinh năm 1959, địa chỉ ấp 12, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Vắng mặt

4. Bà Bùi Thị Trung sinh năm 1968, địa chỉ ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

5. Bà Trần Thị Thùy Dung sinh năm 1978, địa chỉ ấp Sông Lư, xã Hiệp Mỹ Tây, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh. Chỗ thường xuyên sinh sống ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Vắng mặt

6. Bà Phạm Thị Thùy Trang sinh năm 1970, địa chỉ Khóm 1, Phường 2, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Vắng mặt

7. Bà Võ Thị Diên sinh năm 1960, địa chỉ ấp Bến Chùa, xã Hiệp Mỹ Tây, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

8. Bà Châu Thị Kim Pha sinh năm 1969, địa chỉ ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

9. Ông Phạm Văn Lượm sinh năm 1969, địa chỉ ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Có đơn xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-8-2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Văn Hoàng trình bày:

Vào ngày 12-12-2010, ông Phạm Văn Lượm có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn Ngộ 10m ngang giáp Quốc lộ 53, không làm hợp đồng chỉ làm giấy tay. Ngày 19-5-2012, ông Trần Văn Thuận có nhận chuyển nhượng của ông Ngộ 05m ngang đất giáp Quốc lộ 53 có làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất”. Ngày 30-6-2014, ông Lượm chuyển nhượng lại 10m ngang đất nêu trên cho bà Châu Thị Kim Pha, không làm hợp đồng chỉ làm giấy viết tay. Vào ngày 17-3-2015, bà Pha chuyển nhượng lại cho ông Hoàng 10m ngang nêu trên với giá 170.000.000 đồng, không có làm hợp đồng chỉ làm giấy viết tay. Ngày 30-12-2012, ông Hoàng có nhận chuyển nhượng của ông Ngộ 19m ngang giáp với Quốc lộ 53, tính từ 05m ngang đất ông Thuận chạy về hướng Bắc, có làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất”, không ghi số thửa đất nhưng có ghi tứ cận, giá chuyển nhượng 237.500.000 đồng.

Cuối năm 2012 âm lịch ông Hoàng có nhận chuyển nhượng tiếp của ông Ngô thêm 06m ngang giáp Quốc lộ 53, tính từ phần đất 19m ngang chạy về hướng bắc. Trong 06m ngang này, ông chuyển nhượng dùm cho ông Thuận thêm 01m ngang. Sau đó ông và ông Thuận thống nhất trao đổi đất, cụ thể: Ông lấy toàn bộ 06m ngang này và ông trả cho ông Thuận 01m ngang trong phần 19m nêu trên nằm ở phía Nam để ông Thuận liền ranh 06m ngang. Sau đó ông và ông Ngô làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất” ghi là 30 mét chiều dài của thửa đất (*chưa tính 10m ngang nhận chuyển nhượng từ bà Pha*), có nghĩa là 30m ngang giáp Quốc lộ 53, vì chiều dài thửa đất giáp Quốc lộ 53. Trong 30m ngang này, thì đất của ông 24m ngang giáp Quốc lộ 53, còn lại của ông Thuận 06m ngang giáp Quốc lộ 53.

Ông cho rằng đất của ông nhận chuyển nhượng 03 lần nêu trên tổng cộng 34m ngang giáp với Quốc lộ 53. Việc ông Ngô chuyển nhượng đất cho ông thì các thành viên trong hộ của ông Ngô đều biết và đồng ý chuyển nhượng cho ông. Đến năm 2016, ông Ngô làm thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất. Diện tích 34m ngang của ông được cấp đổi sang thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 05, diện tích 338,7m², tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Ông đã giao tiền nhận chuyển nhượng cho ông Ngô và các thành viên trong hộ của ông Ngô xong, ông Ngô đã giao đất cho ông sử dụng và giao quyền sử dụng đất cho ông cất giữ các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông Ngô chết. Nay ông yêu cầu các thành viên trong hộ ông Bùi Văn Ngô tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1533, tờ bản đồ số 05, diện tích 338,7m², tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Tại đơn khởi kiện ngày 12-8-2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn Thuận trình bày: Vào ngày 19-5-2012, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô 05m ngang cấp Quốc lộ 53 với giá 62.500.000 đồng. Lúc nhận chuyển nhượng các bên có làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất”. Ngày 30-12-2012, ông Hoàng nhận chuyển nhượng của ông Ngô 19m ngang giáp với Quốc lộ 53, tính từ 05m ngang đất của ông chạy về hướng Bắc. Cuối năm 2012 âm lịch, ông Hoàng nhận chuyển nhượng tiếp của ông Ngô thêm 06m ngang giáp Quốc lộ 53, tính từ phần đất 19m ngang chạy về hướng Bắc. Trong 06m ngang này, ông có nhờ ông Hoàng chuyển nhượng cho ông thêm 01m ngang. Sau đó ông Hoàng và ông thống nhất trao đổi đất như ông Hoàng đã trình bày. Cuối 2012 âm lịch, ông Hoàng và ông Ngô làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất” ghi là 30m chiều dài của thửa đất. Trong 30m này đất của ông Hoàng là 24m ngang giáp Quốc lộ 53, còn lại của ông 06m ngang giáp Quốc lộ 53. “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất” ông có ký làm chứng và tổng cộng phần đất ông nhận chuyển nhượng là 06m ngang cấp Quốc lộ 53. Đến năm 2016, ông Ngô làm thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất. Diện tích 06m ngang của ông được cấp đổi sang thửa đất số 1532, tờ bản đồ số 05, diện tích 59,4m², tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Ông đã giao tiền nhận chuyển nhượng cho ông Ngô

và các thành viên trong hộ của ông Ngô xong, ông Ngô đã giao đất cho ông sử dụng và giao quyền sử dụng đất cho ông cất giữ các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông Ngô chết. Nay ông yêu cầu các thành viên trong hộ ông Bùi Văn Ngô tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1532, tờ bản đồ số 05, diện tích 59,4m², tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13-5-2020 và ngày 14-5-2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Nuôi, bà Bùi Thị Sáng, bà Bùi Thị Như, bà Bùi Thị Thuộc và ông Bùi Văn Cống cùng lời trình bày: Vào năm 2010, ông Ngô bà Nuôi và các con của ông Ngô bà Nuôi có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lượm 10m ngang cấp Quốc lộ 53 với giá tiền 70.000.000 đồng, không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng chỉ làm “Giấy mua bán đất”, không có ghi thông tin thửa đất. Ông Lượm đã giao tiền và đã nhận đất xong, nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Trong năm 2012, ông Ngô bà Nuôi chuyển nhượng cho ông Thuận 05m ngang và chuyển nhượng cho ông Hoàng 19m ngang. Đến cuối năm 2012 âm lịch, chuyển nhượng tiếp cho ông Hoàng thêm 06m ngang. Đến năm 2016, ông Ngô làm thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất. Diện tích 06m ngang của ông Thuận được cấp đổi sang thửa đất số 1532, tờ bản đồ số 05, diện tích 59,4m². Đối với diện tích đất 34m ngang của ông Hoàng được cấp đổi sang thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 05, diện tích 338,7m². Hai thửa cùng tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Ông Ngô bà Nuôi và các con đã nhận đủ tiền chuyển nhượng xong và đã giao đất xong, nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thì ông Ngô chết. Nay các ông bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng và ông Thuận, cụ thể đồng ý cho ông Thuận được chuyển quyền sử dụng diện tích đất 59,4m², thửa số 1532 và đồng ý cho ông Hoàng được chuyển quyền sử dụng diện tích đất 338,7m², thửa số 1533, 02 thửa cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20-2-2020, bị đơn ông Bùi Văn Như trình bày: Năm 2012, ông Ngô bà Nuôi có chuyển nhượng cho ông Hoàng diện tích đất 19m ngang với giá 237.500.000 đồng, chuyển nhượng cho ông Thuận 05m ngang với giá 62.500.000 đồng. Ông Hoàng và ông Thuận đã giao tiền và đã nhận đất xong. Lúc chuyển nhượng ông Như đồng ý chuyển nhượng và ký tên vào “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất”. Nay ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng và ông Thuận, cụ thể đồng ý cho ông Thuận được chuyển quyền sử dụng diện tích đất 59,4m², thửa số 1532 và đồng ý cho ông Hoàng được chuyển quyền sử dụng diện tích đất 338,7m², thửa số 1533. Hai thửa cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Tuy nhiên, ông cho rằng khi nào ông Hoàng và ông Thuận xuất trình được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc (tức Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ông Ngô cấp đổi sang thửa đất số 1532 và 1533) thì ông sẽ đến Cơ quan có thẩm quyền ký làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa 1533 và 1532 cho ông Hoàng và ông Thuận.

Tại bản tự khai ngày 20-2-2020, biên bản lấy lời khai ngày 13-5-2020 và ngày 14-5-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Cung, bà Bùi Thị Trung và ông Bùi Văn Nông cùng trình bày thống nhất với bà Nguyễn Thị Nuôi, bà Bùi Thị Sáng, bà Bùi Thị Như, bà Bùi Thị Thuộc và ông Bùi Văn Cống được trình bày như trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-8-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Lượm trình bày: Ngày 12-12-2010, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô 10m ngang cấp quốc 53, với giá tiền 70.000.000 đồng. Ngày 25-6-2014, ông chuyển nhượng lại cho bà Pha phần đất nêu trên với giá 170.000.000 đồng. Ngày 17-3-2015 bà Pha chuyển nhượng lại cho ông Hoàng 10m ngang đất nêu trên với giá 170.000.000 đồng. Lúc chuyển nhượng các bên có làm “Giấy mua bán đất”, các bên đã giao tiền và giao đất xong. Nay ông đồng ý theo yêu cầu của ông Hoàng và đồng ý để ông Hoàng chuyển quyền sử dụng diện tích đất 338,7m², thửa số 1533.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29-5-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Kim Pha trình bày: Ngày 25-6-2014, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lượm 10m ngang cấp Quốc lộ 53 với giá 170.000.000 đồng. Ngày 17-3-2015, bà Pha chuyển nhượng lại cho ông Hoàng 10 ngang đất nêu trên với giá 170.000.000 đồng. Lúc chuyển nhượng các bên có làm “Giấy mua bán đất” và các bên đã giao tiền và giao đất xong. Nay bà đồng ý theo yêu cầu của ông Hoàng và đồng ý để ông Hoàng chuyển quyền sử dụng diện tích đất 338,7m², thửa số 1533.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20-2-2020, bà Trần Thị Thùy Dung có cùng lời trình bày với bị đơn ông Bùi Văn Như.

Tại bản tự khai ngày 02-2-2020, bà Phạm Thị Thùy Trang trình bày: Bà Trang thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Hoàng và đồng ý để cho ông Hoàng được đứng tên quyền sử dụng đất 338,7m², thửa số 1533.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-8-2020, bà Võ Thị Diên trình bày: Bà Diên thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Thuận và đồng ý để cho ông Thuận được đứng tên quyền sử dụng đất 59,4m², thửa số 1532.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự và không thuộc trường hợp thay đổi. Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ đúng trình tự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên, một số bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng, không hợp tác với Tòa án. Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn và tổng đạt các văn bản tố tụng đúng thời gian luật định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bởi các căn cứ sau đây:

Quá trình chuyển nhượng phần đất 10m ngang từ ông Ngô sang ông Lượm, từ ông Lượm sang bà Pha và từ bà Pha sang ông Hoàng; Phần đất 05m ngang từ ông Ngô sang ông Thuận; Phần đất 19m ngang và phần 06m ngang từ ông Ngô sang ông Hoàng thì vợ ông Ngô là bà Nuôi, các con ông Ngô và các thành viên ông Ngô đều biết và đồng ý chuyển nhượng, do ông Nhữ và bà Dung nhận tiền và đếm tiền thay cho ông Ngô. Các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Hoàng và ông Thuận thì ông Ngô chết.

Việc chuyển nhượng các bên có lập thành văn bản tuy hình thức văn bản không đúng quy định tại Điều 689 và Điều 693 của Bộ luật dân sự 2005. Nhưng bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền chuyển nhượng xong và bên chuyển nhượng đã giao đất xong, các bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 699, 700, 701 của Bộ luật dân sự năm 2005. Hiện nay, phần đất 34m ngang mà ông Hoàng đang sử dụng và phần 06m ngang mà ông Thuận đang sử dụng thì đã được cắm ranh trụ đá ổn định và không có ai ngăn cản việc ông Hoàng và ông Thuận đang sử dụng. Giao dịch của các bên đã thực hiện trên hai phần ba nghĩa vụ, do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên được nêu trên là có hiệu lực pháp lực. Ngoài ra đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc ông Huỳnh Văn Hoàng và ông Trần Văn Thuận có đơn xin tự nguyện chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn Hoàng và ông Trần Văn Thuận yêu cầu các thành viên trong hộ ông Bùi Văn Ngô tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1532 và 1533 cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm g Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bi đơn ông Bùi văn Nhữ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dung, bà Trang và ông Cống vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các bị đơn bà Nuôi, bà Sáng, bà Nhữ, bà Thuộc và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Cung, ông Nông, bà Trung, ông Lượm và bà Pha vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng và ông Thuận yêu cầu các thành viên trong của ông Ngô tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 1533, 1532 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 11, xã Long

Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh mà ông Hoàng, ông Thuận đã nhận chuyển nhượng gồm: Ngày 12-12-2010, ông Ngô chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Lượm 10m ngang đất cấp Quốc lộ 53 với giá 70.000.000 đồng, lúc chuyển nhượng các bên không có làm hợp đồng, chỉ làm “Giấy mua bán đất”, không có ghi thông tin thửa đất nhưng có ghi tứ cận giáp Quốc lộ 53 thuộc khu vực ấp 11, xã Long Hữu. Ngày 25-6-2014, ông Lượm chuyển nhượng lại cho bà Pha phần đất nêu trên với giá 170.000.000 đồng, không có làm hợp đồng chỉ làm “Giấy sang bán đất”, không có ghi thông tin thửa đất nhưng có ghi tứ cận và giáp Quốc lộ 53. Ngày 17-3-2015, bà Pha chuyển nhượng lại 10m ngang đất nêu trên cho ông Hoàng với giá 170.000.000 đồng, không có làm hợp đồng chỉ làm “Giấy mua bán đất”, không có ghi thông tin thửa đất nhưng có ghi tứ cận giáp Quốc lộ 53. Ngày 19-5-2012, ông Thuận nhận chuyển nhượng của ông Ngô 05m ngang đất cấp Quốc lộ 53, với giá 62.500.000 đồng, không có làm hợp đồng chỉ làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất”, không có ghi thông tin thửa đất nhưng có ghi tứ cận, trong đó có ghi giáp Quốc lộ 53.

[4] Ngày 30-12-2012, ông Hoàng nhận chuyển nhượng của ông Ngô 19m ngang đất cấp Quốc 53, phần đất này giáp phần đất 05m ngang mà ông Thuận nhận chuyển nhượng chạy về hướng bắc, lúc chuyển nhượng không có làm hợp đồng chỉ làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất”, không có ghi thông tin thửa đất nhưng có ghi tứ cận và giáp Quốc lộ 53. Giá chuyển nhượng là 237.500.000 đồng, các bên đã giao tiền và đất xong, việc chuyển nhượng này có ông Như, bà Dung, ông Nghiệp, ông Nhứt chứng kiến (bút lục số 106, 108 và 141).

[5] Cuối năm 2012 âm lịch, ông Hoàng nhận chuyển nhượng thêm của ông Ngô 06m ngang đất cấp Quốc lộ 53, phần đất này giáp phần 19m ngang chạy về hướng Bắc. Trong 06m ngang này, ông Thuận có nhờ ông Hoàng nhận chuyển nhượng cho ông Thuận 01m ngang. Sau đó ông Hoàng và ông Thuận thỏa thuận trao đổi đất như sau: Ông Hoàng lấy toàn bộ 06m ngang này và ông Hoàng trả cho ông Thuận 01m ngang trong phần 19m ngang nằm ở phía Nam giáp với phần 05m ngang của ông Thuận để ông Thuận sử dụng liền ranh. Lúc ông Hoàng nhận chuyển nhượng 06m ngang, thì các bên không có làm hợp đồng chỉ làm “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất” ghi là 30m chiều dài của thửa đất, có nghĩa là 30m ngang giáp Quốc lộ 53, vì chiều dài của đất giáp Quốc lộ 53. Trong phần đất 30m ngang này, thì đất ông Hoàng 24m ngang (*gồm 18m + 06m, chưa tính phần 10m ngang ông Hoàng nhận chuyển nhượng từ bà Pha*) còn lại 06m ngang của ông Thuận. Việc chuyển nhượng này được ông Như, bà Dung và ông Thuận ký chứng kiến vào “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất” (bút lục số 68).

[6] Xét phần đất 34m ngang mà ông Hoàng đang sử dụng và phần đất 06m ngang mà ông Thuận đang sử dụng, tuy quá trình chuyển nhượng các bên không thể hiện trong “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất” và “Giấy mua bán đất” diện tích chuyển nhượng bao nhiêu m², thửa số mấy. Nhưng qua kiểm tra tứ cận được ghi trong “Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất” và “Giấy mua bán đất” (bút lục số 09, 68 và 72) và xem xét, thẩm định tại chỗ (bút lục số 20-21; 26-27;

80-81 và 84-85) thì phần đất 34m ngang mà ông Hoàng đang sử dụng là phần diện tích 338,7m², thửa số 1533 và phần đất 06m ngang mà ông Thuận đang sử dụng là phần diện tích 59,4m² thửa số 1532. Hai thửa cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Bùi Văn Ngộ và bà Nguyễn Thị Nuôi đứng tên quyền sử dụng.

[7] Xét yêu cầu của ông Hoàng và ông Thuận yêu cầu các thành viên trong hộ ông Ngộ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1532 và 1533 được hàng thừa kế và các thành viên trong hộ ông Ngộ trong đó có ông Nhứ và bà Dung đồng ý chuyển nhượng, không có ngăn cản việc ông Hoàng và ông Thuận sử dụng đất và không ngăn cản việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Hoàng và ông Thuận. Tuy nhiên, ông Nhứ và bà Dung ý kiến cho rằng khi nào ông Hoàng và ông Thuận xuất trình bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi cấp đổi thành thửa 1532 và 1533 thì ông Nhứ và bà Dung đến Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Hoàng và ông Thuận. Hội đồng xét xử nhận thấy ý kiến ông Nhứ và bà Dung là không có cơ sở, bởi lẽ: Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi cấp đổi thành thửa số 1532 và 1533 là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1502. Ngày 31-3-2016 ông Ngộ có đơn đề nghị tách thửa đất 1502 và đã nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1502 cho Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Chi Nhánh Khu Vực thị xã Duyên Hải (bút lục số 101, 103). Theo trích lục bản đồ địa chính do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai thị xã Duyên Hải cung cấp (bút lục số 94-97) thì thửa đất 1502 được tách thành thửa số 1531, 1532, 1533 và 1534. Từ phân tích nêu trên cho thấy ý kiến ông Nhứ và bà Dung không có căn cứ chấp nhận.

[8] Quá trình chuyển nhượng phần đất 10m ngang từ ông Ngộ sang ông Lượm, từ ông Lượm sang bà Pha và từ bà Pha sang ông Hoàng; Phần đất 05m ngang từ ông Ngộ sang ông Thuận; Phần đất 19m ngang và phần 06m ngang từ ông Ngộ sang ông Hoàng thì vợ ông Ngộ là bà Nuôi, các con ông Ngộ và các thành viên ông Ngộ điều biết và đồng ý chuyển nhượng, do ông Nhứ và bà Dung nhận tiền và đếm tiền thay cho ông Ngộ. Các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Hoàng và ông Thuận thì đến ngày 01-7-2017, ông Ngộ chết (bút lục số 140).

Việc chuyển nhượng các bên có lập thành văn bản (bút lục số 09, 68 và 72); Tuy hình thức văn bản không đúng quy định tại Điều 689 và Điều 693 của Bộ luật dân sự 2005. Nhưng bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền chuyển nhượng xong và bên chuyển nhượng đã giao đất xong. Hiện nay phần đất 34m ngang mà ông Hoàng đang sử dụng và phần 06m ngang mà ông Thuận đang sử dụng thì đã được cắm ranh trụ đá ổn định và không có ai ngăn cản việc ông Hoàng và ông Thuận đang sử dụng. Giao dịch của các bên đã thực hiện trên hai phần ba nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015, do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên được nêu trên là có hiệu lực pháp lực.

[9] Từ phân tích [3] đến [8] cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng và ông Thuận yêu cầu các thành viên trong hộ ông Ngô tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1533 và 1532 là có căn cứ, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Tuy nhiên xét yêu cầu của ông Hoàng và ông Thuận yêu cầu các thành viên trong hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Ngô đã chết nên Hội đồng xét xử nhận thấy 02 quyền sử dụng đất thửa 1533, 1532 cấp cho hộ ông Bùi Văn Ngô, do đó buộc các thành viên trong hộ ông Bùi Văn Ngô và các hàng thừa kế của ông Ngô tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1533, 1532 là phù hợp với qui định cũng như đảm bảo cho việc thi hành án. Ông Hoàng và ông Thuận được quyền đến Cơ quan có thẩm quyền về Đăng ký đất đai để thay đổi quyền sử dụng đất thửa số 1533 và 1532 theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015 và điểm k, khoản 4 Điều 95 của Luật Đất Đai năm 2013.

[10] Xét hàng thừa kế và các thành viên trong hộ ông Ngô gồm có bà Nguyễn Thị Nuôi, bà Bùi Thị Sáng, bà Bùi Thị Nhữ, bà Bùi Thị Thuộc, ông Bùi Văn Nhữ, bà Bùi Thị Cung, ông Bùi Văn Nông, ông Bùi Văn Cống, bà Bùi Thị Trung và bà Trần Thị Thùy Dung.

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định và chi phí khác: Bà Nuôi, bà Sáng, bà Nhữ, bà Thuộc, ông Nhữ, bà Cung, ông Nông, ông Cống, bà Trung và bà Dung phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và chi phí khác theo khoản 1 Điều 157 của Bộ Luật tố tụng dân sự với số tiền 2.304.000 đồng. Nhưng ông Hoàng và ông Thuận có đơn xin tự nguyện nộp thay. Việc tự nguyện này không trái với quy định của pháp luật và điều cấm của xã hội nên được chấp nhận. Do đó ông Hoàng và ông Thuận đã nộp xong.

[12] Về án phí: Căn cứ điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, căn cứ Điều 26 của 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 thì ba Nuôi, bà Sáng, bà Nhữ, bà Thuộc, ông Nhữ, bà Cung, ông Nông, ông Cống, bà Trung và bà Dung phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nhưng ông Hoàng và ông Thuận có đơn xin tự nguyện nộp thay. Do đó, ông Hoàng và ông Thuận phải nộp án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 227, 228, 264, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 116, 129 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm k khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Hoàng.

Buộc bà Nguyễn Thị Nuôi, bà Bùi Thị Sáng, bà Bùi Thị Nhữ, bà Bùi Thị Thuộc, ông Bùi Văn Nhữ, bà Bùi Thị Cung, ông Bùi Văn Nông, ông Bùi Văn Cống, bà Bùi Thị Trung và bà Trần Thị Thùy Dung tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 338,7m², thửa số 1533, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Ông Huỳnh Văn Hoàng được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền về Đăng ký đất đai thay đổi quyền sử dụng đất từ hộ ông Bùi Văn Ngộ và bà Nguyễn Thị Nuôi sang tên ông Huỳnh Văn Hoàng đối với diện tích 338,7m², thửa số 1533, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (kèm Sơ đồ khu đất ngày 10-6-2020).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Thuận.

Buộc bà Nguyễn Thị Nuôi, bà Bùi Thị Sáng, bà Bùi Thị Nhữ, bà Bùi Thị Thuộc, ông Bùi Văn Nhữ, bà Bùi Thị Cung, ông Bùi Văn Nông, ông Bùi Văn Cống, bà Bùi Thị Trung và bà Trần Thị Thùy Dung tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 59,4m², thửa số 1532, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Ông Trần Văn Thuận được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để Đăng ký đất đai thay đổi quyền sử dụng đất từ hộ ông Bùi Văn Ngộ và bà Nguyễn Thị Nuôi sang tên ông Trần Văn Thuận đối với diện tích 59,4m², thửa số 1532, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp 11, xã Long Hữu, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (kèm Sơ đồ khu đất ngày 10-6-2020).

3. Buộc bà Nguyễn Thị Nuôi, bà Bùi Thị Sáng, bà Bùi Thị Nhữ, bà Bùi Thị Thuộc, ông Bùi Văn Nhữ, bà Bùi Thị Cung, ông Bùi Văn Nông, ông Bùi Văn Cống, bà Bùi Thị Trung và bà Trần Thị Thùy Dung phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và chi phí khác là 2.304.000 (Hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn) đồng. Nhưng ông Huỳnh Văn Hoàng và ông Trần Văn Thuận có đơn xin tự nguyện nộp thay, ông Huỳnh Văn Hoàng và ông Trần Văn Thuận đã nộp xong.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Nuôi, bà Bùi Thị Sáng, bà Bùi Thị Nhữ, bà Bùi Thị Thuộc, ông Bùi Văn Nhữ, bà Bùi Thị Cung, ông Bùi Văn Nông, ông Bùi Văn Cống, bà Bùi Thị Trung và bà Trần Thị Thùy Dung phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đồng. Nhưng ông Huỳnh Văn Hoàng và ông Trần Văn Thuận có đơn xin tự nguyện nộp thay. Do đó, ông Trần Văn Thuận phải nộp 150.000 đồng. Ông Huỳnh Văn Hoàng phải nộp 150.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 10.625.000 đồng theo biên lai thu số 0007108 ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn Hoàng số tiền chênh lệch 10.475.000 đồng.

5. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 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, 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:

- VKSND thị xã Duyên Hải;
- CCTHADS thị xã Duyên Hải;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Trung