

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Án số: 59/2022/DS-ST

Ngày: 16/9/2022

NHÂN DANH

V/v tranh chấp: **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*“Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự”*

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Khanh

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Thường

Ông Nguyễn Thanh Dũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Thành – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước tham gia phiên
tòa:** Ông Lê Trung Hiếu - Kiểm sát viên

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, mở phiên Tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm đã thụ lý số 102/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2022/QĐXX-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: số 180 T, Phường 8, thành phố M, tỉnh T.

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc Y**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: ấp K, xã P, huyện T, tỉnh T.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông **Ngô Văn M**, sinh năm 1960;

3.2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc S**, sinh năm 1943 (đã chết);

3.3. Anh **Ngô Hoàng L**, sinh năm 1986;

3.4. Anh **Ngô Tiến Đ**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: ấp K, xã P, huyện T, tỉnh T.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Ngọc S:

Bà **Nguyễn Thị Ngọc Y**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: ấp K, xã P, huyện T, tỉnh T

- Ông T, bà Y và ông M có mặt tại phiên tòa.

- Anh L và anh Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện, Tờ tự khai cùng ngày 04/5/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T xác định: Ngày 04/8/2009 bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Ngô văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc S, anh Ngô Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ có chuyển nhượng cho tôi 03 phần đất vườn gồm số thửa 1740, 1741, 1743, tờ bản đồ C7, tại ấp K, xã P, huyện T, tỉnh T. Ngày 07/4/2010 tôi đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1740, tờ bản đồ C7, diện tích 1.790m² đã nhận chuyển nhượng của hộ gia đình bà Y. Trên phần đất này có 03 ngôi mộ của hộ gia đình bà Y có từ trước khi chuyển nhượng. Sau khi nhận đất tôi đã yêu cầu hộ bà Y di dời mộ nhiều lần nhưng không thực hiện.

Nay yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Ngô văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc S, anh Ngô Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ tiến hành bốc mộ và di dời 03 ngôi mộ, trong đó 02 ngôi mộ diện tích $3,2 \times 2,42 = 7,744\text{m}^2$ và 01 ngôi mộ diện tích $01 \times 1,8 = 1,8\text{m}^2$ để giao trả phần đất cho tôi. Đồng ý bồi hoàn chi phí di dời 03 ngôi mộ là 70.000.000đồng.

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Y trình bày: Do trước đây tôi có thiếu tiền nợ của ông T không có tiền trả nên có chuyển nhượng đất cho ông T, khi chuyển nhượng đất cho ông T có thỏa thuận miệng là chừa các ngôi mộ lại, ông T có đồng ý. Hiện tại gia đình tôi không còn có phần đất nào khác để di dời mộ, nên không đồng ý theo yêu cầu của ông T.

+ Người có liên quan ông Ngô văn M trình bày: Do trước đây tôi có thiếu tiền nợ của ông T không có tiền trả nên có chuyển nhượng đất cho ông T, khi chuyển nhượng đất cho ông T có thỏa thuận miệng là chừa các ngôi mộ lại, ông T có đồng ý. Hiện tại gia đình tôi không còn có phần đất nào khác để di dời mộ, nên không đồng ý theo yêu cầu của ông T. Qua tham khảo ý kiến của anh em bà con dòng họ thì cũng không ai đồng ý cho bốc mộ di dời.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Ngô văn M, anh Ngô Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ tiến hành bốc mộ và di dời 03 ngôi mộ, trong đó 02 ngôi mộ diện tích $3,2 \times 2,42 = 7,744\text{m}^2$ và 01 ngôi mộ diện tích $01 \times 1,8 = 1,8\text{m}^2$ để giao trả phần đất cho ông. Đồng ý bồi hoàn chi phí di dời 03 ngôi mộ là 70.000.000đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Y không đồng ý theo yêu cầu của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô văn M không đồng ý theo yêu cầu của ông T.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét thấy theo đơn khởi kiện và yêu cầu của ông Nguyễn Văn T tại phiên tòa, thì ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phước giải quyết yêu bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Ngô văn M, anh Ngô

Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ tiến hành bóc mộ và di dời 03 ngôi mộ. Xét thấy bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Ngô văn M, anh Ngô Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ hiện đang cư ngụ tại ấp K, xã P, huyện T. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước theo qui định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và quan hệ pháp luật tranh chấp là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự" qui định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hợp lệ, nên căn cứ vào khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất quyết định xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Ngô văn M, anh Ngô Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ tiến hành bóc mộ và di dời 03 ngôi mộ. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Nguyễn Văn T là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

[2.1] Về hình thức hợp đồng: Tại hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T và bà Y và ông M, bà S, anh L và anh Đ xác lập ngày 04/8/2009 (BL 10-11) được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang chứng thực là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung hợp đồng: Xét thấy tại hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T và bà Y và ông M, bà S, anh L và anh Đ xác lập ngày 04/8/2009 (BL 10-11) được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang chứng thực thể hiện bà Y và ông M, bà S, anh L và anh Đ chuyển nhượng cho ông T 03 phần đất vườn gồm số thửa 1740, 1741, 1743, tờ bản đồ C7, tổng diện tích là 8.775m², tại ấp K, xã P, huyện T, tỉnh T. Đến ngày 07/4/2010 ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1740, tờ bản đồ C7, diện tích 1.790m² đã nhận chuyển nhượng của hộ gia đình bà Y và 02 thửa đất còn lại.

Xét thấy tại hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T và bà Y và ông M, bà S, anh L và anh Đ xác lập ngày 04/8/2009 thì các bên không có quy định hay thỏa thuận gì đối với 03 ngôi mộ có trên thửa đất số 1740, tờ bản đồ C7, diện tích 1.790m² đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Sau khi phía bà Y không giao đất thì các bên phát sinh tranh chấp và ông T đã khởi kiện hộ bà Y ra Tòa án. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2010/DSST ngày 29/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước và bản án dân sự phúc thẩm số 176/2011/DSST ngày 27/4/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và hộ bà Y thì cũng không có giải quyết gì đối với 03 ngôi mộ có trên thửa đất số 1740, tờ bản đồ C7, diện tích 1.790m² đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Bản án dân sự phúc thẩm số 176/2011/DSST ngày 27/4/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước tiến hành thi hành án buộc hộ gia đình bà Y di dời nhà giao

đất cho ông T thì cũng không có giải quyết gì đối với 03 ngôi mộ có trên thửa đất số 1740, tờ bản đồ C7, diện tích 1.790m² đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Theo quy định tại điều 408 Bộ luật dân sự thì phần mồ mã có trên đất là đối tượng không thể thực hiện được của hợp đồng. Đáng lẽ ra khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì phần diện tích mồ mã có trên đất phải được trừ ra. Khi Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trước đây ông T có quyền yêu cầu hộ bà Y phải trừ ra diện tích mồ mã và tính giá trị đất để giảm lại tiền chuyển nhượng, phía bà Y cũng có quyền yêu cầu phản tố để trừ ra diện tích mồ mã và tính giá trị đất để hoàn lại tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên cả hai bên đương sự đều không có yêu cầu, nay hai bên nếu có yêu cầu về vấn đề trừ ra diện tích mồ mã và tính giá trị đất để hoàn lại tiền chuyển nhượng thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Xét thấy 03 ngôi mộ có trên thửa đất số 1740, tờ bản đồ C7, diện tích 1.790m², diện tích các ngôi mộ trong đó 02 ngôi mộ diện tích 3,2 x 2,42 = 7,744m² và 01 ngôi mộ diện tích 01 x 1,8 = 1,8m², 03 ngôi mộ này là đối tượng không thể thực hiện được của hợp đồng. Hiện tại hộ gia đình bà Y có hoàn cảnh khó khăn, hiện tại đang cất nhà mé sông Nguyễn Tấn Thành để ở thuộc hành lang đường bộ và đường sông, không còn đất khác để thực hiện việc di dời mồ mã. Theo phong tục tập quán địa phương thì việc di dời mồ mã còn ảnh hưởng đến vấn đề tâm linh, ngày giờ....Do đó yêu cầu của ông T yêu bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Ngô văn M, anh Ngô Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ tiến hành bốc mộ và di dời 03 ngôi mộ, trong đó 02 ngôi mộ diện tích 3,2 x 2,42 = 7,744m² và 01 ngôi mộ diện tích 01 x 1,8 = 1,8m² để giao trả phần đất cho ông là không có cơ sở để Hội đồng đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Xét thấy ông T có tạm nộp chi phí đo đạc, thẩm định giá là 2.000.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T không được chấp nhận, nên ông T phải tự chịu số tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá 2.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Xét lời đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định của của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 5, 116, 117, 120, 122, 274, 275, 276, 281, 406, 407, 408 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 169, 170, 203 của Luật đất đai.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Ngô Văn M, anh Ngô Hoàng L và anh Ngô Tiến Đ tiến hành bóc mộ và di dời 03 ngôi mộ, trong đó 02 ngôi mộ diện tích $3,2 \times 2,42 = 7,744\text{m}^2$ và 01 ngôi mộ diện tích $01 \times 1,8 = 1,8\text{m}^2$ để giao trả phần đất cho ông.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 21059 ngày 03/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước. Xem như ông T đã thi hành xong tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

- Ông T, bà Y và ông M được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; anh L và anh Đ được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang
- VKSND huyện Tân Phước.
- Chi Cục THADS huyện Tân Phước.
- Các đương sự:
- Lưu.

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

Nguyễn Chí Khanh

