

**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: 28 /2022/DS -ST.
Ngày: 04-8-2022.
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**

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hoài Quốc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hà Vũ Bằng

2. Ông Hà Văn Quen

-Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đặng Thị Khánh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

- 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.

Trong ngày 04 tháng 8 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2022/TLST-DS, ngày 10 tháng 3 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2022/QĐXX- ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2022/QĐST-DS, ngày 26 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C sinh năm 1966. Vắng mặt

Đại diện ủy quyền có: Chị Nguyễn Thị Ngọc T sinh năm 1989. Có mặt.

Cùng địa chỉ: khóm Y, phường X, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn: Bà Mai Thị C sinh năm 1930 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C:

Bà Đặng Thị Mỹ S sinh năm 1960. Vắng mặt.

Bà Đặng Thị L sinh năm Vắng mặt.

Ông Đặng Văn S sinh năm Vắng mặt.

Địa chỉ: khóm Y, phường X, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đặng Thị Mỹ S sinh năm 1960. Vắng mặt

2/ Anh Nguyễn Văn G sinh năm 1984. Vắng mặt

3/ Chị Nguyễn Thị Mỹ L sinh năm 1992. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: khóm Y, phường X, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T trình bày: Vào ngày 11-12-2008

ông Nguyễn Văn C đã nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị C diện tích 1.485 m² thuộc thửa 1367 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc: ấp 11, xã L, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh với giá 5.000.000 đồng và ông C đã giao đủ tiền cho bà C và bà C đã giao phần đất này cho ông C sử dụng. Trong quá trình ông C sử dụng thửa đất này thì bà C cho rằng thửa 1367 chuyển nhượng cho ông C tuy nhiên không chuyển nhượng hết, đối với diện tích 398m² của thửa đất này không chuyển nhượng cho ông C, nên bà C đã làm đơn tranh chấp đối với diện tích 398m² thửa 1367 còn phần còn lại không có tranh chấp, sau khi bà C tranh chấp với ông C tại Tòa án, thì Tòa án 02 cấp đã xét xử xong đều công nhận diện tích 398m² thửa 1367 của ông C và bác yêu cầu khởi kiện của bà C. Khi bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành thì ông C làm đơn đề cấp giấy đỏ đối với thửa 1367 gồm phần diện tích mà Tòa 02 cấp bác yêu cầu của bà C cũng như diện tích còn lại của thửa 1367 là 1.087 m². Cơ quan thẩm quyền không cấp được giấy đỏ cho ông C đối với diện tích còn lại của thửa 1367 là 1.087 m² vì trong quá trình cấp quyền sử dụng đất thì gia đình bà C không đồng ý, nên đã làm đơn gửi Ủy ban xã L, dẫn đến ông C không được cấp phần đất này. Việc chuyển nhượng thửa 1367 giữa ông C với bà C là có thật, trước đây bà C chỉ tranh chấp 01 phần của thửa 1367 và Tòa án 02 cấp đã bác yêu cầu của bà C, do đó ông C yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng giữa ông C với bà C đối với phần diện tích 1.087 m² của thửa 1367 (thực tế hiện nay còn 936,9 m²) cho ông C được quyền sử dụng.

Phía bị đơn bà Mai Thị C trình bày: Từ khi vụ án đang được Tòa án thụ lý giải quyết thì bà C dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ cũng như yêu cầu cung cấp bản tự khai, nhưng phía bà C không có mặt tại các phiên hòa giải, đối chất của Tòa án cũng như không cung cấp bản tự khai, năm 2021 bà C chết. Do đó Tòa án đã tiến hành xác minh và đưa những người con ruột của bà C là bà Đặng Thị Mỹ S, bà Đặng Thị L, ông Đặng Văn S tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C. Bà S, bà L, ông S dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần cũng như gửi thông báo yêu cầu cung cấp bản tự khai, ý kiến về yêu cầu của ông Nguyễn Văn C tuy nhiên các đương sự này từ chối nhận các văn bản tố tụng trên, cũng không gửi bất cứ văn bản gì, không cung cấp ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ông C cho Tòa án.

- Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị Mỹ L là các thành viên còn lại trong hộ gia đình của bà Mai Thị C, dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần cũng như gửi thông báo yêu cầu các đương sự cung cấp bản tự khai, ý kiến về yêu cầu của ông Nguyễn Văn C nhưng các đương sự này vẫn vắng mặt tại phiên hòa giải, phiên đối chất và phiên tòa, đồng thời cũng không gửi bất cứ văn bản gì, không cung cấp ý kiến về yêu cầu của ông C cho Tòa án.

Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, nhận thấy việc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật, xác định đầy đủ và đúng tư cách của những người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ theo trình tự, thủ tục, quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát

nguyên cứu đúng thời hạn; cấp tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án: Tại phiên tòa hôm nay, hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ về nguyên tắc cơ bản khi giải quyết vụ án, thành phần Hội đồng xét xử và thư ký tòa án không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc bị thay đổi theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện chưa đúng quy định vì vắng mặt hai phiên tòa không lý do dù được Tòa án tổng đạt đầy đủ.

- Về nội dung vụ án:

Xét thấy ông Nguyễn Văn C yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại của thửa 1367 là 1.087 m², tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại: ấp 11, xã L, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh trên cơ sở ông C cho rằng phần đất này ông C đã nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị C vào năm 2008, ông C đã giao đủ tiền cho bà C và bà C đã giao phần đất này cho ông C sử dụng liên tục từ năm 2008 đến nay là có căn cứ để chấp nhận. Việc bà C vào năm 2008 có chuyển nhượng thửa 1367 cho ông C và bà C đã nhận đủ tiền cũng như giao phần đất này cho ông C sử dụng là có thật, ông C đang sử dụng phần đất này liên tục cho đến nay, ông C khi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C mới tranh chấp. Xét hợp đồng chuyển nhượng đất được thực hiện giữa ông C và bà C vào năm 2008 về mặt hình thức đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên trong hợp đồng này chỉ có 01 mình bà C ký tên trong hợp đồng này là chưa đúng, bởi lẽ phần đất thửa 1367 là cấp cho hộ bà C, hộ bà C gồm: bà C, con ruột là bà Đặng Thị Mỹ S, các cháu gồm anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị Mỹ L không có ký trong hợp đồng này, tuy nhiên bà C đã nhận đủ tiền và giao phần đất này cho ông C sử dụng từ năm 2008 đến nay, trong quá trình giải quyết vụ án các thành viên hộ bà C không ý kiến gì về việc chuyển nhượng phần đất này, do đó nghĩ nên công nhận cho ông C được sử dụng phần đất đối với diện tích còn lại của thửa 1367 là 1.087 m², tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại: ấp 11, xã L, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh (theo hiện trạng thực tế diện tích 936,9 m²). Xét tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ủy quyền rút phần yêu cầu khởi kiện từ diện tích 1.087 m² còn lại diện tích 936,9 m², do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về chi phí thẩm định và án phí yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét thấy đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn C yêu cầu bà Mai Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 11-12-2008 giữa ông C và bà C đối với diện tích 1.087m² thuộc thửa 1367 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc: ấp 11, xã L, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh đây là quan hệ về

tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự

[2] Xét việc của ông Nguyễn Văn C yêu cầu bà Mai Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi phần đất tọa lạc: ấp 11, xã L, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh, cũng như bà Mai Thị C có địa chỉ cư trú tại khóm Y, phường X, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh, do đó theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

[3] Xét việc vắng mặt của các đương sự gồm bà Đặng Thị Mỹ S, bà Đặng Thị L, ông Đặng Văn S, anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị Mỹ L vắng mặt lần thứ hai dù được Tòa án triệu tập hợp lệ, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với Bà S, bà L, ông S, anh G, chị Mỹ L.

[4] Xét thấy tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ủy quyền rút phần yêu cầu khởi kiện từ diện tích 1.087 m² còn lại diện tích 936,9 m² của thửa 1367, việc rút đơn của đương sự là tự nguyện và không trái pháp luật, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 244 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C yêu cầu bà Mai Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 11-12-2008 giữa ông C và bà C đối với diện tích 1.087 m² thuộc thửa 1367 tờ bản đồ số 01 (diện tích thực tế là 936,9 m²), đất tọa lạc: ấp 11, xã L, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông C là có căn cứ để chấp nhận. Phần đất thửa 1367 mà ông C đang sử dụng có nguồn gốc như sau:

Vào ngày 11-12-2008 ông Nguyễn Văn C đã nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị C diện tích 1.485 m² thuộc thửa 1367 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc: ấp 11, xã L, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh với giá 5.000.000 đồng và ông C đã giao đủ tiền cho bà C và bà C đã giao phần đất này cho ông C sử dụng. Trong quá trình ông C sử dụng thửa đất này thì bà C cho rằng thửa 1367 chuyển nhượng cho ông C tuy nhiên không chuyển nhượng hết mà có diện tích 398m² của thửa đất này không chuyển nhượng cho ông C, nên bà C đã làm đơn tranh chấp đối diện tích 398m² thửa 1367 còn phần còn lại không có tranh chấp, sau khi bà C tranh chấp với ông C tại Tòa án, thì Tòa án hai cấp tỉnh Trà Vinh đã xét xử xong đều công nhận diện tích 398m² thửa 1367 thuộc quyền sử dụng của ông C và bác yêu cầu khởi kiện của bà C. Như vậy đối diện tích 398 m² thửa 1367, tờ bản đồ số 01, Tòa án đã giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành. Trong quá trình ông C cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 398 m² thửa 1367 cũng như phần diện tích còn lại của thửa 1367 có diện tích là 936,9 m² thì bà C tranh chấp đối với diện tích là 936,9m². Phần đất này từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2008, bà C đã giao đất cho ông C và ông C đã sử dụng liên tục và có thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước. Ông C cũng đã nộp hồ sơ xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa 1367 tại cơ quan có thẩm quyền thì phía bà C mới tranh chấp, khi vụ án được Tòa án giải quyết phía bà C dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ cũng như yêu cầu cung cấp bản tự khai nhưng phía bà C không có mặt cũng như không có ý kiến gì về việc tranh chấp, sau khi bà C chết những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà C cũng như các thành viên của hộ bà C dù

được Tòa án tổng đạt hợp lệ cũng như yêu cầu cung cấp bản tự khai nhưng các đương sự này đều vắng mặt và không ý kiến gì về việc tranh chấp này. Từ đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 936,9 m² thửa 1367, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc: ấp 11, xã L, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh

[6] Theo văn bản số 948/CNTXDH ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Văn phòng đất đai chi nhánh thị xã Duyên Hải cung cấp cho Tòa án thì phần đất tranh chấp theo tư liệu năm 1998 là thửa 1367, tờ bản đồ số 1, tư liệu năm 2010 là thửa 524, tờ bản đồ số 5 diện tích thực tế là 936,9 m².

Ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng phần đất thửa 524, tờ bản đồ số 5, có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp phần còn lại thửa 524 có chiều ngang 12,2 m.
- Phía nam giáp thửa 1717 có chiều ngang 12,2 m.
- Phía đông giáp thửa 544 có chiều dài 76,8m.
- Phía tây giáp 02 thửa như sau: Thửa 1534 có chiều dài 50,7m; Thửa 1533 có chiều dài 17,7m.

Phần đất này tọa lạc: ấp 11, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

[7] Về chi phí thẩm định, định giá: ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá với số tiền là 4.000.000 đồng, ông C đã nộp xong khoản chi phí này.

Về án phí: Ông C tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phía bị đơn.
Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Các Điều 99, 100 Luật đất đai
Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện vào ngày 11-12-2008 giữa ông C và bà C đối với diện tích 1.485 m² (hiện nay còn lại 936,9m²) thuộc thửa 1367 tờ bản đồ số 01 (tư liệu năm 1998) và theo tư liệu năm 2010 thuộc thửa 524, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc: ấp 11, xã L, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh.

2. Công nhận quyền sử dụng đất đối diện tích 936,9m² cho ông Nguyễn Văn C, phần đất này thuộc thửa 524, tờ bản đồ số 5, có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp phần còn lại thửa 524 có chiều ngang 12,2 m.
- Phía nam giáp thửa 1717 có chiều ngang 12,2 m.
- Phía đông giáp thửa 544 có chiều dài 76,8m.
- Phía tây giáp 02 thửa như sau: Thửa 1534 có chiều dài 50,7m; Thửa 1533 có chiều dài 17,7m.

Phần đất này tọa lạc: ấp 11, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Có gửi kèm sơ đồ khu đất

Ông Nguyễn Văn C được quyền liên hệ cơ quan thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C từ yêu cầu khởi kiện 1087 m² còn lại 936,9m².

Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu 4.000.000 đồng và ông C đã nộp xong cho Tòa án.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng mà ông C đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003548. ngày 09/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, do đó ông C đã nộp xong án phí.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

“Trường hợp bản án, 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Duyên Hải;
- CCTHADS thị xã Duyên Hải;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Hoài Quốc