

Bản án số: **52/2022/DSST**.

Ngày: 18/5/2022

V/v “**tranh chấp HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất**”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Thái Mỹ Nhung**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà **Lê Thị Thắm**.

2/ Bà **Nguyễn Thanh Mai**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nhâm Thị Thanh Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Bảo Quốc** – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2019/TLST-DS, ngày 23 tháng 12 năm 2019. Về “**tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2022/QĐXXST, ngày 22 tháng 4 năm 2022. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông **LÊ VĂN D**, sinh năm 1959

2/ Bà **NGUYỄN THỊ H**, sinh năm 1962

Địa chỉ: 72A, KV 2, P. B L, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà Hồng: Ông **Lê Văn D** (Giấy ủy quyền ngày 21/02/2020). Có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Lê Văn D: luật sư **Nguyễn Văn Hóa** – Đoàn luật sư TP. Cần Thơ. Có mặt.

- Bị đơn:

1/ Ông **NGUYỄN THẠCH L**, sinh năm 1954. Vắng mặt.

Địa chỉ: số 2/1B KV Y T, P. L B, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

2/ Bà **NGUYỄN THỊ THU H**, sinh năm 1968. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp Đ A, xã Đ H, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

3/ Ông **NGUYỄN THẠCH KH**, sinh năm 1954. Vắng mặt.

Địa chỉ: số 13T3, đường số 4, Khu dân cư M n, KV 9, P. H P, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

4/ Bà **NGUYỄN THẠCH LAN**, sinh năm 1961. Vắng mặt.

Địa chỉ: số 537A, KV 3, P. B L, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

5/ Ông **NGUYỄN THẠCH E**, sinh năm 1966. Vắng mặt.

Địa chỉ: số 537, KV 3, P. B L, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

- Người làm chứng:

1/ Ông **NGUYỄN VĂN A**, sinh năm 1953

Đại chỉ: ấp T M A, xã T P T, huyện C T A, tỉnh Hậu Giang. (Có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 28/4/2021 - BL 81)

2/ Ông **LÊ VĂN H (Cao Văn H)**, sinh năm 1952

Đại chỉ: Số 549, KV 3, P. B L, Q. C R, TP. Cần Thơ. (Có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 19/3/2021 - BL 77)

3/ Ông **LÂM VĂN Q**, sinh năm 1941

Đại chỉ: Số 515, KV 3, P. B L, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. (Có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 19/3/2021 - BL 75)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2019 nguyên đơn Lê Văn D và Nguyễn Thị H trình bày:

Vào năm 1994 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng phần đất ruộng có diện tích 2.200 m² của bà Nguyễn Thị K và các con với giá 8 chỉ vàng 24K. Hai bên có lập Tờ giao kèo ngày 24/12/1994. Nguyên đơn đã trả 8 chỉ vàng cho bà Nguyễn Thị K và nhận đất canh tác từ năm 1994 đến nay. Sau đó, phần đất của bà K (bao gồm cả phần 2.200m² đã chuyển nhượng cho nguyên đơn) mới được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000476 ngày 20/01/1996 cho bà K đứng tên. Do nhận thức hạn chế nên sau khi ký Tờ giao kèo sang nhượng đất ngày 24/12/1994 và nhận đất canh tác, nguyên đơn chưa hoàn tất thủ tục sang tên tách thửa theo qui định. Đến khi bà Nguyễn Thị K qua đời không để lại di chúc, các đồng thừa kế của bà K gồm Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E cho rằng bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc nên không thể tiếp tục thực hiện việc sang tách đất cho nguyên đơn. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K cho nguyên đơn.

Bị đơn **Nguyễn Thị Thu H** trình bày: bà Nguyễn Thị K có tất cả 05 người con gồm Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E. Bị đơn không biết việc chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị K và phía nguyên đơn, cũng không có ý kiến về yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. (BL 117-118)

Quá trình giải quyết vụ kiện, tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng các **bị đơn Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E** cố tình vắng mặt không đến. Sau khi tiến hành các thủ tục cần thiết, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử công khai vắng mặt các bị đơn này.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K cho

nguyên đơn theo thỏa thuận tại Tờ giao kèo sang nhượng đất ngày 24/12/1994. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá theo qui định.

Bị đơn Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E tiếp tục vắng mặt.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật, không phát hiện vi phạm, tuy có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

- **Về nội dung giải quyết vụ án:** căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của đương sự tại tòa đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Nội dung cụ thể được trình bày tại Bài phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa (kèm theo hồ sơ).

Sau khi nghe ý kiến phát biểu của phía nguyên đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Phần đất mà các bên đang tranh chấp là thửa 3681, có diện tích 2081,4 m² theo Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 05/5/2021, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000476 do UBND huyện Châu Thành (tỉnh Cần Thơ cũ) cấp ngày 20/01/1996 cho bà Nguyễn Thị K. Nguyên đơn yêu cầu các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị K (đã chết ngày 21/02/2001) tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ giao kèo sang nhượng đất chứng thực ngày 24/12/1994” giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị K. Xét đây là quan hệ tranh chấp **“hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”** thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án khi các đương sự có yêu cầu theo qui định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự. Do giao dịch đã thực hiện xong trước ngày 01/01/2017 nên theo qui định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng các qui định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy: “Tờ giao kèo sang nhượng đất chứng thực ngày 24/12/1994” – bản gốc BL 38-39 là việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 2.200m² đất ruộng tọa lạc tại tập đoàn 4, ấp Tân Thạnh Đông, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ với giá 8 chỉ vàng 24K của bà Nguyễn Thị K và 05 người con cho ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị H. Phần đất này do thay đổi địa giới hành chính nay là khu vực 3, phường Ba Láng, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ (BL 76). Tuy về hình thức chưa đáp ứng các điều kiện theo qui định của pháp luật. Nhưng việc thỏa thuận này có sự đồng ý và tham gia ký tên của 05 người con (gồm Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E), cũng chính là các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị K, có sự chứng kiến và xác nhận của chính quyền địa phương vào thời điểm chuyển nhượng. Đến ngày 19/01/1995 thì bên mua đã giao đủ số vàng cho bên bán (con bà K là Nguyễn Thạch L có ký nhận ở cuối “Tờ giao kèo sang nhượng đất chứng thực ngày 24/12/1994” – bản gốc BL 38). Nguyên đơn đã trực tiếp canh tác trên đất từ đó đến nay không có ai tranh chấp hay ngăn cản.

[3] Quá trình điều tra Tòa án cũng đã xác minh được việc chuyển nhượng này là có thật. Cụ thể, ông Nguyễn Văn Ất – là người đã từng xác nhận vào “Đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị K được xác nhận ngày 16/12/1995” – bản gốc, BL 40, theo đó thì chính bà Nguyễn Thị K cũng thừa nhận “có sang nhượng phần đất ruộng 2.200 m² cho ông bà Lê Văn D” (BL 40). Các người làm chứng Lê Văn Hom (Cao Văn Hom) và ông Lâm Văn Quang là những người ký tên làm chứng và xác thực vào “Tờ giao kèo sang nhượng đất chứng thực ngày 24/12/1994” cũng khẳng định bà Nguyễn Thị K có chuyển nhượng 2.200 m² đất ruộng cho ông bà Lê Văn D (BL 38-39). Cho nên có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng đất này thực tế đã được xác lập và cũng đã thực hiện xong. Tuy nhiên, sau khi đã chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị K mới được UBND huyện Châu Thành (tỉnh Cần Thơ cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000476 ngày 20/01/1996, mặc dù người trực tiếp sử dụng đất là vợ chồng nguyên đơn. Đến nay, nguyên đơn có yêu cầu làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định nhưng do bà Nguyễn Thị K đã chết ngày 21/02/2001 (Bản sao Giấy chứng tử, BL 26) nên không thể thực hiện được.

[4] Tại tòa hôm nay nguyên đơn cũng xác định thời điểm ký xong Tờ giao kèo sang nhượng đất được chứng thực ngày 24/12/1994 là nguyên đơn đã nhận đất canh tác liên tục. Đến nay thì nguyên đơn đã canh tác ổn định hơn 27 năm, có các Biên lai thu thuế sử dụng đất từ năm 1996 đến 2006 (BL 41-45). Nên có cơ sở công nhận và ổn định quyền sử dụng đất có diện tích 2081,4 m², thửa 3681 (Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 05/5/2021), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000476 do UBND huyện Châu Thành (tỉnh Cần Thơ cũ) cấp ngày 20/01/1996 cho phía nguyên đơn.

[5] Căn cứ Đơn xin xác nhận thừa kế của nguyên đơn có xác nhận của cán bộ địa phương ngày 11/7/2019 (BL 37) và Biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị Thu H ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (BL 117-118), thì bà Nguyễn Thị K có 05 người con gồm Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E. Tất cả 05 người này đều có tham gia và ký tên vào Tờ giao kèo sang nhượng đất được chứng thực ngày 24/12/1994 (BL 38-39). Sau khi bà Nguyễn Thị K chết ngày 21/02/2001 thì họ đều là hàng thừa kế thứ nhất của bà K nên cũng là người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản do bà K để lại theo qui định tại Điều 637 BLDS 2005. Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần, các bị đơn đã nhận được các Thông báo thụ lý, hòa giải và công bố chứng cứ, đã ủy quyền cho đại diện liên hệ với tòa án nhưng vẫn không trình bày ý kiến (BL 64-65), thậm chí rút ủy quyền (BL 187) mà vẫn không đến giải quyết, thái độ xem thường pháp luật, coi như chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Cho nên yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K theo Tờ giao kèo sang nhượng đất được chứng thực ngày 24/12/1994, có diện tích đo đạc thực tế là 2081,4 m², thửa 3681 theo Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 05/5/2021 của các nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[6] Nhưng việc buộc các bị đơn Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E thực hiện ký các Hợp đồng theo đúng thủ tục để nguyên đơn được đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

theo qui định là không khả thi. Bởi lẽ trong suốt quá trình giải quyết, mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng các bị đơn luôn vắng mặt như đã nêu trên (BL 69, 72). Nên cần kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo hiện trạng và mục đích sử dụng (có Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 05/5/2021 kèm theo). Có như vậy mới đảm bảo quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của nguyên đơn theo qui định của Điều 701 và 702 Bộ luật dân sự 2005.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá: theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã thành lập đoàn đo đạc, định giá để xác định giá trị tài sản tranh chấp vào ngày 19/3/2019. Chi phí đo đạc, định giá là 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng), bị đơn phải chịu do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận (BL 104). Tuy nhiên tại tòa hôm nay phía nguyên đơn tự nguyện chịu. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên chấp nhận. Nguyên đơn đã thực hiện xong theo phiếu thu số 15 ngày 16/3/2020 (BL 88).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Lê Văn D và Nguyễn Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo qui định do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

- Bị đơn Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E phải chịu án phí không giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Mặc dù bị đơn Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thạch Lan, Nguyễn Thạch Kh thuộc đối tượng theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nhưng không có đơn yêu cầu nên không được xem xét miễn án phí.

Vì các lẽ trên.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, **227, 228**, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 121, 122, 123, 124, 637, 697, 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 95, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013.
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Lê Văn D và Nguyễn Thị H** đòi bị đơn **Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E** phải tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K theo Tờ giao kèo sang nhượng đất được chứng thực ngày 24/12/1994.

2/ Công nhận và ổn định phần đất tại thửa 3681 có diện tích **2081,4 m²** tọa lạc tại khu vực 3, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 05/5/2021 (có lược đồ kèm theo), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000476 do UBND huyện Châu Thành (tỉnh Cần Thơ cũ) cấp ngày 20/01/1996 cho ông Lê Văn D và Nguyễn Thị H.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Cái Răng xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật cho ông Lê Văn D và Nguyễn Thị H theo đúng hiện trạng và mục đích sử dụng.

3/ Về chi phí đo đạc, định giá: **6.500.000 đồng** (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng) nguyên đơn Lê Văn D và Nguyễn Thị H tự nguyện chịu và đã thực hiện xong theo phiếu thu số 15 ngày 16/3/2020.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Lê Văn D và Nguyễn Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp **300.000 đồng** (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 005756 ngày 05/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

- Mỗi bị đơn Nguyễn Thạch L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thạch Kh, Nguyễn Thạch L và Nguyễn Thạch E phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không giá ngạch.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền Kng cáo và kể từ ngày bản án được niêm yết tại trụ sở UBND phường nơi cư trú hoặc từ khi nhận được bản án các đương sự vắng mặt được quyền Kng cáo để xin Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND. TP/ Cần Thơ.
- VKSND.Q.Cái Răng.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGT.
- Lưu HS – BA.

Thái Mỹ Nhung

