

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 155/2022/DS-ST

Ngày: 08.12.2022

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 QUẬN THỐT NỐT**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Điền

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Viết Ngoan
2. Bà Huỳnh Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, tp. Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Xa - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, tp. Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2022/TLST-DS ngày 11.7.2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 961/2022/QĐXXST-DS ngày 21.10.2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Trần Văn Đ**

sinh năm 1960

1.2. Bà **Nguyễn Thị L**

sinh năm 1960

Cư ngụ: khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ.

Ông Đ ủy quyền tham gia tố tụng cho anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1971 - địa chỉ khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ (theo Giấy ủy quyền ngày 12.4.2022).

2. Bị đơn:

2.1. Anh **Phan Văn H**

sinh năm 1975

Cư ngụ: huyện T, tỉnh An Giang.

2.2. Anh **Phan Văn T (B)**

sinh năm 1977

Cư ngụ: tp. R, tỉnh Kiên Giang.

2.3. Anh **Phan Văn T₁**

sinh năm 1979

Cư ngụ: khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ.

2.4. Anh **Phan Văn C**

sinh năm 1983

Cư ngụ: Quận Tân B, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Chị **Phan Thị T₂**

Cư ngụ: khu vực An, phường L, quận O, tp. Cần Thơ.

3.2. Chị **Phan Thị T₃**

sinh năm 1973

Nơi cư ngụ: ấp X, xã Y, huyện Z, tp. Cần Thơ.

3.3. Chị **Phan Thị Kim T₄**

sinh năm 1982

Cư ngụ: khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Huỳnh Ngọc N**

sinh năm 1970

Cư ngụ: khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ.

4.1. Ông **Trần Văn B**

sinh năm 1948

Cư ngụ: ấp Đ, xã I, huyện L, tp. Cần Thơ.

(ông Đ/anh T có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại Đơn khởi kiện ngày 22.4.2022 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị L trình bày:* Năm 1997 nguyên đơn ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị L thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn C và bà Mai Thị B phần đất 2.096,97m² với giá 29 chỉ 07 phân 02 ly vàng 24kara, nguyên đơn giao đủ vàng và nhận đất sử dụng. Do ông C bà B chết nên ông Đ, bà L khởi kiện yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C bà B có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 03.8.2022 và quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn anh Phan Văn T trình bày:* Thừa nhận Tờ sang bán đất/hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay năm 1997 được giao kết giữa giữa ông Đ/bà L với ông C/bà B. Anh T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu nguyên đơn với diện tích thực tế sử dụng là một phần thửa 314 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000031 ngày 22.3.1997 do UBND huyện T cấp cho hộ Mai Thị B đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ.

* *Các bị đơn anh Phan Văn H, anh Phan Văn T, anh Phan Văn T₁, anh Phan Văn C và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị T₂, chị Phan Thị T₃, chị Phan Thị Kim T₄:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ đương sự để thực hiện việc tự khai, để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đương sự đều vắng mặt không lý do nên vụ án không tiến hành mở phiên họp đối với đương sự trên được theo quy định tại khoản 1 điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên hòa giải nhưng giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu. Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

./ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng trình tự thủ tục luật định.

./ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn diện tích thực tế 2.108,5m² tại vị trí thửa 314¹ theo trích đo địa chính.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Đất tranh chấp được xác định là một phần thửa 314 do hộ bà Mai Thị B đứng tên quyền sử dụng tại khu vực A, phường H. Nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng mà có nên khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã giao kết. Xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[2]. *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn anh Phan Văn T và Người làm chứng ông Huỳnh Ngọc N, ông Trần Văn B có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn anh Phan Văn H, anh Phan Văn T₁, anh Phan Văn Chiến và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị T₂, chị Phan Thị T₃, chị Phan Thị Kim T₄ đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp để triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đương sự vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử có căn cứ xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 1, 3 điều 228, điểm b khoản 2 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị L yêu cầu Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 2.108,5m² tại vị trí thửa 314¹ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000031 ngày 22.3.1997 do hộ Mai Thị B đứng tên quyền sử dụng vì cho rằng đất tranh chấp được nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông C/bà B, nguyên đơn đã giao đủ vàng chuyển nhượng và nhận đất sử dụng từ năm 1997 đến nay.

Quá trình giải quyết, bị đơn anh Phan Văn T thừa nhận việc cha mẹ là ông C/bà B có giao kết hợp đồng chuyển nhượng như trình bày của nguyên đơn, bị đơn đồng ý ầu ổn định đất theo yêu cầu nguyên đơn, tuy nhiên có yêu cầu giải quyết diện tích chênh lệch.

Trong vụ kiện này, bản chất các đương sự tranh chấp là có hay không các bên giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử cần xem

xét về sự thừa nhận, Hợp đồng giao kết và quá trình sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nhận thấy:

Tại “Tờ sang bán đất” ngày 05.11.1997 (*bút lục: 91*) thể hiện:

- + Bên bán đất là ông Phan Văn C, bà Mai Thị B; bên mua là ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị L;
- + Đối tượng giao dịch là phần đất có diện tích 2.096,97m²;
- + Giá chuyển nhượng là 29,72 chỉ vàng 24kara.

Có thể hiện sự thống nhất của bên bán gồm Phan Văn C, bà Mai Thị B, Phan Văn H, Phan Văn B (T₁), Phan Văn T₂, Phan Văn C; bên mua đất ông Trần Văn Đ. Ngoài ra, còn thể hiện sự chứng kiến của ông Huỳnh Ngọc N và ông Trần Văn B.

Quá trình giải quyết vụ án, đương sự không yêu cầu giám định chữ ký của bên bán trên Tờ sang bán đất. Nhưng Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ về thực trạng sử dụng đất cũng như diễn biến thực tế của phần đất tranh chấp để làm cơ sở xác định sự thật khách quan của vụ án. Diễn biến thực tế về đất tranh chấp được thể hiện như sau: Theo Trích đo địa chính số: 173/TTKTTNMT ngày 26.9.2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tp. Cần Thơ thể hiện diện tích tranh chấp tại vị trí thửa 314¹ thuộc thửa 314 là 2.108,5m², mục đích sử dụng: LUC hiện do nguyên đơn quản lý sử dụng (trồng Cam).

Tại Công văn phúc đáp số: 3460/UBND-NC ngày 22.11.2022 của Ủy ban nhân dân quận T xác định: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000031 ngày 22.3.1997 cho hộ Mai Thị B đứng tên quyền sử dụng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Mặc dù, đương sự không yêu cầu giám định chữ ký trong Giấy sang đất ngày 05.11.1997, nhưng thực sự giữa các đương sự có thỏa thuận với nhau về giao dịch này hay không thì cần xem xét toàn diện trong diễn biến sự việc. Cụ thể: Từ năm 1997 đến nay việc gia đình nguyên đơn trực tiếp quản lý sử dụng đất là sự việc có cơ sở tin về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Bởi lẽ, nếu cho rằng không có việc chuyển nhượng thì tại sao nguyên đơn quản lý sử dụng đất/trồng cây trên đất sử dụng trong thời gian dài, suốt thời gian qua Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C, bà B không thể hiện bất kỳ sự phản đối hay yêu cầu gì khi cho rằng nguyên đơn xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hơn nữa, chính bị đơn anh Phan Văn T (*con ông C/bà B*) thừa nhận sự việc, cũng như Người làm chứng ông Trần Văn B và ông Huỳnh Ngọc N không có quan hệ thân thích với các bên đã xác định có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ/bà L với ông C/bà B.

Từ những nhận định trên thấy rằng, giao dịch giữa các bên đã thực hiện xong, nguyên đơn đã thanh toán đủ vàng chuyển nhượng (29,72 chỉ vàng 24k) nên xem như giao dịch hoàn toàn có hiệu lực theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điều 500 Bộ luật Dân sự và quan điểm giải quyết của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Đối với diện tích chênh lệch tăng so với diện tích thỏa thuận mua bán: Nhận thấy theo tờ sang đất năm 1997 thì diện tích chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 2.096,97m², diện tích đo đạc thực tế 2.108,5m². Thực tế các bên đã thỏa thuận mua - bán xong, bên mua đã giao đủ vàng cho bên bán và nhận đất sử dụng nên diện tích thực tế chênh lệch là sai số cho phép; Hơn nữa quá trình giải quyết, bị đơn không yêu cầu phản tố (*không nộp tiền tạm ứng án phí*) nên ý kiến của anh T về chênh lệch diện tích không được xem xét giải quyết.

[4] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính*: Nguyên đơn tự nguyện chịu 8.000.000 đồng - đã thực hiện xong.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

./ Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn và Người liên quan phải nộp án phí không giá ngạch 300.000 đồng. Do nguyên đơn tự nguyện chịu thay nên nguyên đơn có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng.

./ Nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị L cùng sinh năm 1960 (trên 60 tuổi) nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí/án phí nên Hội đồng xét xử không đề cập xử lý tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 3, 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 147 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 129, điều 500 Bộ luật Dân sự 2015.
- Khoản 1 điều 203 Luật đất đai 2013.
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn anh Phan Văn H, anh Phan Văn T, anh Phan Văn T₁, anh Phan Văn C và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị T₂, chị Phan Thị T₃, chị Phan Thị Kim T₄ - đất tại khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ.

- Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị L được toàn quyền sử dụng phần đất diện tích 2.108,5m² (LUC) tại vị trí thửa 314¹ theo Trích đo địa chính, đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000031 (*số seri K151037*) ngày 22.3.1997 do UBND huyện T cấp cho hộ Mai Thị B đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực A, phường H, quận T, tp. Cần Thơ.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích sử dụng.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số 173/TTKTTNMT ngày 26.9.2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tp. Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu thay 300.000 đồng.

3. *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính:* Nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu 8.000.000 đồng - đã thực hiện xong.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân tp. Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc 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 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:

- TAND TP. Cần Thơ.
- VKSND Q. Thốt Nốt.
- THA Q. Thốt Nốt.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Điền