

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CP
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 233/2020/DS-ST
Ngày : 19 – 11 – 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 HUYỆN CP, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên Anh

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Thu Thủy
2. Ông Nguyễn Ngọc Bờ

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Châu – Thư ký Tòa án nhân dân HUYỆN CP, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân HUYỆN CP, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân HUYỆN CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 241/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 282/2020/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 227/2020/QĐST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Tổ 7, ấp Vĩnh Phú, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Tổ 7, ấp Vĩnh Phú, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang (có mặt).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Mềm:

- + Bà Trần Thị T, sinh năm 1956 (có mặt);
- + Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1973 (vắng mặt);
- + Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975 (vắng mặt);
- + Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1977 (vắng mặt);
- + Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979 (vắng mặt);
- + Ông Nguyễn PL, sinh năm 1982 (vắng mặt);

+ Bà Nguyễn Thị KL, sinh năm 1984 (có mặt);

+ Ông Nguyễn HH, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp Vĩnh Phú, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr trình bày:

Ngày 20/6/2000 ông và ông Mềm đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 01m, dài 25m, với giá là 03 chỉ vàng 24kr, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Phú, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang. Vị trí đất ông mua là cặp mé lộ chạy dài ra sau giáp đất nông nghiệp, từ ranh bên phải nhà ông (từ ngoài vô nhà là tay phải, trong nhà đi ra là tay trái) mua qua 01m dài 25m, sau khi mua đất là ông đã trả đủ vàng và ông Mềm giao đất cho ông xong, khoảng 7 tháng sau thì ông xây nhà vệ sinh trên phần đất mua của ông Mềm. Đến năm 2004, ông cất nhà ra hết trên phần diện tích của cha mẹ ông cho là 6,8m và phần diện tích ngang 01m mà ông đã mua của ông Mềm, do đó tổng diện tích ngang của nhà ông là 7,8m. Lúc mua đất của ông Mềm thì các bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực, chưa làm thủ tục sang tên. Đường mương nước khoảng 7 – 8 tấc, không như bà Tiếp trình bày.

Đến năm 2004 ông Mềm chết, nay ông khởi kiện yêu bà Tiếp và các đồng thừa kế của ông Mềm (bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn PL, bà Nguyễn Thị KL, ông Nguyễn HH) như sau: Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Mềm để ông làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với diện tích ngang 01m, dài 25m tọa lạc ấp Vĩnh Thuận, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, sau khi đo đạc thực tế, diện tích đất tranh chấp ngang 01m dài 25m thuộc các vị trí 1, 3, 13, 14 theo bản trích đo hiện trạng ngày 28/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Phú là 28,8m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị T (người thừa kế) và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mềm trình bày:

Bà Tiếp không đồng ý với yêu cầu của ông Trắng, bà thừa nhận là bà và chồng bà là ông Mềm có bán cho Nguyễn Văn Tr diện tích đất ngang 01m dài 25m nhưng không phải là vị trí đất mà Trắng trình bày. Bà có tổng diện tích ngang là 17,58m, bà bán cho ông Bự ngang 6m, bán cho ông Sáu Ất ngang 6m, bán cho Hằng ngang 4,58m. Lúc bán bà không biết rõ bề ngang đất của bà là bao nhiêu, sau khi bà bán hết đất cho những người xung quanh, khi đo ra mới biết bề ngang đất của bà là 17,58m, đã bán tổng cộng ngang 16,58m; hiện bà còn lại ngang 01m để làm đường đi vào nhà bà. Do vậy bà yêu cầu ông Trắng phải trả cho bà ngang 01m đất mà ông Trắng cất lán trên phần đất của bà, lúc trước bán đất cho ông Trắng là bà bán phần diện tích đất của ½ đường nước, tức chỉ bán ngang 01m dài 25m, đất của bà bao gồm cả đường nước nên tổng cộng là chiều ngang 18,58m, bán hết còn lại ngang 01m cặp ranh đất nhà của ông Trắng để làm đường đi. Toàn bộ diện tích đất đã bán thì bà bán cho ông Trắng đầu tiên, bán lâu lắm nhưng bà không nhớ năm nào, lúc này đất của bà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này bà mới bán tiếp cho những người xung quanh và tách quyền sử dụng đất cho những người mua sau.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mềm là bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn PL, bà Nguyễn Thị KL, ông Nguyễn HH: Không có ý kiến trình bày.

Tại Biên bản xác minh ngày 21/6/2018 thể hiện: “Ông Mềm có bán đất cho ông Trắng; đường mương nước nằm trong phần diện tích đất của ông Trắng, bà Tiếp không có đất ruộng nên không thể có đường mương nước, vì đường mương nước dùng để phục vụ cho người có đất ruộng”.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự nhưng bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn PL, bà Nguyễn Thị KL, ông Nguyễn HH vắng mặt không có lý do nên không tiến hành hòa giải được. Đương sự có mặt thống nhất các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và Tòa án đã gửi thông báo kết quả phiên họp cho các đương sự vắng mặt được biết nhưng không ai có ý kiến.

Do có mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự nên Tòa án có tiến hành đối chất giữa các đương sự. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn PL, bà Nguyễn Thị KL, ông Nguyễn HH vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án đã tiến hành đối chất giữa ông Trắng và bà Tiếp.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Trắng: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn bà Tiếp: Thừa nhận có bán cho ông Trắng diện tích đất ngang 01m dài 25m, bà nghĩ rằng thời điểm bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã thừa 01m đất của ông Trắng đã mua của vợ chồng bà, thực tế bà đã bán phần đất của bà cho nhiều người, cộng các diện tích đất đã bán cho những người nhiều người là đúng với diện tích của bà là ngang 17,5m.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Mềm là bà Lan (con của ông Mềm, bà Tiếp) trình bày như sau: Bà thừa nhận là cha mẹ bà (ông Mềm, bà Tiếp) có bán cho ông Trắng diện tích ngang 01m dài 25m như lời trình bày của ông Trắng. Sau khi ông Trắng mua phần diện tích đất, ông Trắng đã tiến hành xây nhà vệ sinh trên phần đất đã mua, đến nay hiện trạng đất vẫn còn nhà vệ sinh. Bà Lan đồng ý và chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông Trắng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Mềm gồm: Hồng, Ngọc, Loan, Hà, Lợi, Hận: Vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Các đương sự xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết đã tiến hành các hoạt động tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm;

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mềm đều vắng mặt không có lý do là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình tố tụng, Tòa

án đã thực hiện thủ tục tổng đạt cho những người thừa kế của ông Mềm đúng quy định pháp luật, Tòa án đã triệu tập những người này lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, bà Tiếp và bà Lan đều thừa nhận có bán cho ông Trắng diện tích đất ngang 01m dài 25m như lời trình bày của ông Trắng. Như vậy, việc chuyển nhượng diện tích đất là có thật, các bên chuyển nhượng có lập bằng văn bản nhưng không công chứng, chứng thực. Bà Lan là con ông Mềm và bà Tiếp thừa nhận sau khi ông Trắng mua đất đã xây nhà vệ sinh trên phần đất đã mua, thời điểm mua bán từ năm 2000, đã giao phần diện tích ngang 01m dài 25m cho ông Trắng sử dụng kể từ thời điểm bán, ông Trắng đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với ông Mềm, bà Tiếp. Từ việc các bên thừa nhận việc chuyển nhượng, đã giao đất và thực hiện xong nghĩa vụ với nhau, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng chưa đúng theo quy định của pháp luật, chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là vi phạm nghĩa vụ nhưng ông Trắng nhận đất nhưng ông Trắng đã có quá trình sử dụng đất kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trắng; không chấp nhận ý kiến phản đối của bà Tiếp; Về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo xử lý theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ông Trắng khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trắng với ông Mềm, bà Tiếp. Ông Mềm (chết), nên ông Trắng yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mềm gồm bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn PL, bà Nguyễn Thị KL, ông Nguyễn HH và bà Nguyễn Thị Tiếp cùng có nơi cư trú tại xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang thực hiện nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng nên Tòa án nhân dân HUYỆN CP thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng: Ông Mềm là người thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trắng, nay ông Mềm chết, ông Trắng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nên Tòa án nhân dân HUYỆN CP xác định những người thừa kế của ông Mềm gồm bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn PL, bà Nguyễn Thị KL, ông Nguyễn HH và bà Nguyễn Thị Tiếp là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mềm là đúng theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn PL, bà Nguyễn Thị KL, ông Nguyễn HH do bà Tiếp cung cấp thông tin và xác nhận có nơi cư trú cùng bà Tiếp nên Tòa án tiến hành thủ tục tổng đạt triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; nghĩa vụ cung cấp địa chỉ và nơi cư trú là của bà

Tiếp, vì các con của bà chung sống chung nhà với bà. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tiến hành định giá, thẩm định diện tích đất tranh chấp, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Mềm đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt là tự từ bỏ quyền tham gia tố tụng của chính mình.

[1.5] Về quan hệ tranh chấp: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn bà Tiếp và người kế thừa nghĩa vụ của ông Mềm thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Trắng theo Tờ mua bán lập năm 2000. Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Về pháp luật áp dụng giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 để áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[1.6] Về phạm vi khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng và diện tích theo đo đạc thực tế 28,8m² tọa lạc ấp Vĩnh Phú, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

[2] Về nội dung:

[2.1.] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr:

Nguyên đơn ông Trắng khởi kiện bà Tiếp và các đồng thừa kế của ông Mềm: Về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ông Trắng và ông Mềm ký kết ngày 20/6/2000, để ông Trắng làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với diện tích ngang 01 m, dài 25m, đo đạc thực tế thuộc các vị trí 1, 3, 13, 14 là 28,8m² theo bản trích đo hiện trạng ngày 28/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Phú.

Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mềm, bà Tiếp với ông Trắng như sau: Nội dung hợp đồng thỏa thuận ông Tiếp bán cho ông Trắng diện tích đất ngang 1m, dài 25m, với giá là 3 chỉ vàng 24kr, ông Mềm đã giao đất và ông Trắng đã trả đủ vàng theo thỏa thuận; hiện nay ông Trắng đã xây dựng nhà kiên cố trên phần diện tích đất này; mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có bà Tiếp ký tên nhưng bà Tiếp không phản đối và thừa nhận việc này; đối với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mềm đã biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mềm nhưng cũng không có ý kiến phản đối. Tòa án đã mở phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng những người này không có ý kiến. Tại phiên tòa, bà Lan (con ông Mềm, bà Tiếp) thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trình bày của ông Trắng, xác định vị trí diện tích chuyển nhượng cho ông Trắng đúng với hiện trạng đất được đo đạc thực tế, bà Lan thừa nhận sau khi chuyển nhượng đất cho ông Trắng thì ông Trắng đã xây nhà vệ sinh trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng và xây nhà kiên cố trên phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trắng và ông Mềm không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trắng và ông Mềm được thể hiện tên cụ thể là “Tờ mua bán” được các bên lập thành văn bản, được ông Mềm ký tên và lấn tay, ông Trắng ký tên là Nguyễn Văn

Chấn. Tên Nguyễn Văn Chấn được các bên xác nhận chính là cùng một người với ông Nguyễn Văn Tr, do ghi sai chính tả; hợp đồng không có công chứng, chứng thực, nhưng có hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn Nhỏ và ông Nguyễn Văn Thơ chứng kiến việc mua bán giữa hai bên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trảng và ông Mềm được giao kết ngày 20/6/2000 trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì “*Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết*”. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của pháp luật về dân sự 2005 để xem xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Căn cứ điểm b.3 mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch*”. Điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định “*a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; a.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, về nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật, ông Mềm đã nhận đủ vàng, ông Trảng đã nhận đủ đất và đã xây dựng nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích này, sử dụng từ ngày nhận chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng không phản đối việc chuyển nhượng mà chỉ cho rằng ông Trảng xác định không đúng vị trí đất đã chuyển nhượng và các bên cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp này. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Tiếp, bà Lan xác định diện tích chuyển nhượng đúng với hiện trạng đất đo đạc thực tế theo bản vẽ, bà Tiếp do nhầm lẫn khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chừa ra phần diện tích chuyển nhượng cho ông Trảng nhưng thực tế phần diện tích phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Trảng vẫn còn trong tổng diện tích đất bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đo đạc thực tế về diện tích đất tranh chấp là 28,8m² là đúng với hiện trạng ông Trảng đang sử dụng, ông Trảng yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích đo đạc thực tế.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự với diện tích đo đạc thực tế theo bản vẽ lập ngày 20/6/2000 là 28,8m² và buộc các bên đương sự thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

[2.2] Xét ý kiến phản đối của bà Tiếp:

Bà Tiếp không đồng ý với yêu cầu của ông Trắng, vì bà cho rằng phần diện tích ông Mềm chuyển nhượng cho ông Trắng là phần diện tích đất đường mương đã giao cho ông Trắng chứ không phải diện tích đất mà ông Trắng đã trình bày, phần đất ngang 1m dài 25m là phần diện tích đất ông Trắng đã lấn chiếm của bà và đã cất nhà. Do ông Trắng cất nhà qua phần diện tích này nên bà không còn lối đi ra, bà có ý kiến yêu cầu ông Trắng phải tháo dỡ và trả lại diện tích đất này cho bà để làm lối đi.

Hội đồng xét xử nhận thấy, bà Tiếp cho rằng diện tích chiều ngang tiếp giáp mặt đường của bà được cấp là 17,58m. Đã chuyển nhượng cho ông Trắng đầu tiên là 1m ngang; kế đến lần lượt chuyển nhượng cho ông Sáu Ất ngang 6m; bán cho ông Bự ngang 6m, bán cho Hằng ngang 4,58m. Bà Tiếp được Ủy ban nhân dân HUYỆN CP cấp 522,5m² (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ H00402gF cấp ngày 15/11/2005), có chiều ngang giáp mặt đường là 17,65m (Theo hồ sơ kỹ thuật ngày 14/3/2006 thực hiện theo yêu cầu của bà Tiếp; hồ sơ kỹ thuật ngày 14/3/2006 thực hiện theo yêu cầu của ông Ất, bà Cẩm). Việc chuyển nhượng đất của bà Tiếp cho ông Ất, ông Bự, ông Hằng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện trên hồ sơ kỹ thuật các diện tích chuyển nhượng cụ thể là ông Ất có chiều ngang là 6,07m, Bự có chiều ngang là 6,0m, cho ông Hằng có chiều ngang là 4,58m (Bút lục số 119, 126, 132), trình bày của bà Tiếp là phù hợp với thực tế đã chuyển nhượng. Do đó, xác định bà Tiếp đã bán tổng cộng 17,65m ngang, nhiều hơn 17,58m như bà đã trình bày.

Mặt khác, bà Tiếp cho rằng diện tích đất đường mương là của bà, vợ chồng bà bán 1m ngang cho ông Trắng là phần diện tích đất đường mương. Căn cứ Biên bản xác minh ngày 21/6/2018, tờ trình của Nguyễn Thị Diệu Phước, lời trình bày của bà Tiếp. Hội đồng xét xử nhận thấy, gia đình bà Tiếp không có đất ruộng ở phía sau nên không thể có đường mương nước, đường mương nước thuộc phần diện tích đất của ông Trắng, phần diện tích ngang của bà được cấp giấy đã chuyển nhượng hết, bà không có chứng cứ chứng minh phần diện tích đất ông Trắng nhận chuyển nhượng là phần diện tích đất đường mương. Do đó, ý kiến phản đối của bà là không có cơ sở xem xét.

[3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr và ông Nguyễn Văn Mềm giao kết ngày 20/6/200 đối với diện tích ngang 1m dài 25m, đo đạc thực tế là 28,8m² thuộc các vị trí 1, 3, 13, 14 theo bản trích đo hiện trạng ngày 28/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Phú.

- Không chấp nhận ý kiến phản bác của bà Tiếp; trường hợp bà Tiếp không có lối đi ra đường thì có quyền khởi kiện tranh chấp về việc yêu cầu mở lối đi trong vụ án khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do yêu cầu của ông Trắng được chấp nhận nên ông Trắng không phải chịu chi phí xem xét, định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Lẽ ra bà Tiếp phải chịu nhưng ông Trắng tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 1.874.300đ (bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 300.000đ; chi phí đo đạc là 674.300đ và chi phí định giá là

900.000đ) nên bà Tiếp không phải trả lại cho ông Tráng 1.874.300đ chi phí tố tụng mà ông Tráng đã nộp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tráng nên ông Tráng không phải chịu án phí sơ thẩm;

- Bà Tiếp trên 60 tuổi thuộc trường hợp người cao tuổi nhưng bà Tiếp không có đơn yêu cầu miễn án phí. Do đó, bà Tiếp và ông Mềm (những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Mềm) cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều:

Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 173 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Điểm a.4 và điểm a.6, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Khoản 1 Điều 147; điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Tr về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr và ông Nguyễn Văn Mềm giao kết ngày 20/6/2000.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr và ông Nguyễn Văn Mềm giao kết ngày 20/6/2000 đối với diện tích đã được đo đạc thực tế là 28,8m² thuộc các vị trí 1, 3, 13, 14 theo bản trích đo hiện trạng ngày 28/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Phú.

(Đính kèm bản trích đo hiện trạng ngày 28/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Phú).

2. Các đương sự có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn Tr tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 1.874.300đ (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 300.000đ; chi phí đo đạc là 674.300đ và chi phí định giá là 900.000đ).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Tr được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: TU/2015/0017553 ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự HUYỆN CP.

Bà Tiếp và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Mềm gồm: Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn PL, bà Nguyễn Thị KL, ông Nguyễn HH) cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.00đ (ba trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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.AG;
- VKSND.HCP;
- THA HCP;
- Đương sự (Đề thi hành);
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Yến Anh