

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày 12 - 5 - 2020

“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Gấm

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Kim Huynh

2/ Bà Thạch Thị Mỹ Kim

- Thư ký - phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuyên, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020 Tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 291/2017/TLST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2017 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2020 (Thông báo dời phiên tòa số: 05/TB-TA ngày 31/3/2020) giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1975 (có mặt).

- Ông Phan Văn Th1, sinh năm 1970 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp số 3, xã Mỹ Cẩm, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Long Tr, sinh năm 1974 (có mặt).

- Bà Lê Thúy H, sinh năm 1974.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thúy H: ông Nguyễn Long Tr, sinh năm 1974; theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2017 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Kinh Xáng, xã Hòa Lợi, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Phan Quốc Đ, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: ấp số 3, xã Mỹ Cẩm, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

- Ông Thạch Ch, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt).

- Bà Sơn Thị Th2, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt).

- Ông Huỳnh Lê V, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt).

- Bà Châu Thị Trúc L, sinh năm 1973.

Người đại diện hợp pháp của bà Châu Thị Trúc L: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1973; theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2018. Cùng Địa chỉ: Đường Sơn Thông, khóm 8, phường 8, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin vắng mặt).

Người làm chứng:

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1949 (có mặt).

- Chị Nguyễn Thúy L1, sinh năm 1976 (có mặt).

- Anh Nguyễn Thiện Th3 (vắng mặt).

- Chị Nguyễn Hà M (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp số 3, xã Mỹ Cẩm, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

- Anh Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1984 (có mặt).

Nơi cư trú: khóm 6, phường 8, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Chị Nguyễn Tuyết Đ sinh năm 1977 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp An Phước, xã Trung An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Thúy trình bày: Vào năm 2007, ông Nguyễn Long Tr cùng vợ là Lê Thúy H (là anh ruột và chị dâu của bà) có bán cho bà Th mảnh đất ngang 5m, chiều dài 30m, diện tích 150m² có khuôn viên rào (gồm phía trước nhà giáp đường danl, hướng đông giáp nhà ông V, hướng tây giáp hàng rào đất của bà L, ông T; hướng nam có hàng rào giáp đất bà Th2, ông C) theo ông Tr nói là gồm 03 thửa nhưng bà không biết cụ thể gồm những thửa nào vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc bấy giờ, trên đất có căn nhà lá cột cây (chòi nuôi cút), tọa lạc tại khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh giá mua là 60.000.000 đồng. Sau khi nhận đất xong bà Th tháo dỡ chòi nuôi cút, xây dựng lại nhà kết cấu khung sắt, máy tol, vách tol; nền lát gạch tàu, xây nhà vệ sinh và xây lại hàng rào phía giáp đất bà Th2 (vì hàng rào này đã bị sụp, đổ) để con bà là anh Phan Quốc Đ ở đi học và đi làm. Bà Th đã đưa cho ông Tr tiền mặt là 50 triệu đồng, còn 10 triệu đồng bà đã cầm trờ vào số tiền ông Tr bà H đã thiếu bà Th trước đó. Sau khi

bà giao tiền đủ cho ông Tr, bà H thì bà H (vợ ông Tr) có đưa cho bà Th một tờ giấy phân lô và giấy xác nhận nhà ở hợp pháp do bà Lê Thúy H đứng tên bản chính. Đến năm 2009 ông Tr nói với bà Th đưa tiền cho ông để làm giấy đỏ và bà đã đưa cho ông Tr 1.000.000đ để làm giấy đỏ. Khi ông Tr làm giấy xong, chỉ đưa cho bà giấy đỏ của thửa 51 diện tích chỉ có 25m² trong tổng diện tích 150m² bà mua, nhưng vẫn do ông Tr đứng tên, bà hỏi thì ông Tr nói khi nào làm sổ đỏ của 125m² còn lại thì chuyển qua tên vợ chồng bà Th luôn. Hiện nay bà được biết ông Tr được cấp giấy đỏ cả thửa 77 và 78 rồi. Nay, bà Th yêu cầu ông Tr, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên cho bà.

Ông Phan Văn Th1 là nguyên đơn và anh Phan Quốc Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng có lời trình bày như bà Th.

Bị đơn ông Nguyễn Long Tr trình bày: Trước đây ông có mảnh đất diện tích 150m² có căn nhà cột cây, gạch tàu, lợp lá tọa lạc tại khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh. Năm 2007 ông có gọi cho em ông là Nguyễn Ngọc Th để bán nhưng bà Th nói đất không có giấy tờ nên không mua. Đến năm 2009 ông có làm giấy đỏ một miếng diện tích 25m² thửa đất số 51 tờ bản đồ số 17, ông có cầm cố cho bà Th với giá 20 triệu đồng và cam kết là ông Tr giao nhà và đất để cho con bà Th ở đi học khi nào học xong ra trường thì trả nhà và đất lại cho ông Tr, thì ông trả lại cho vợ chồng bà Th 20 triệu nên bà Th đồng ý. Ông Tr thỏa thuận trong quá trình giao nhà cho bà Th ở thì nhà có hư hao tự sửa chữa và ông cũng không lấy tiền nhà và bà Th cũng không lấy tiền lãi của số tiền 20 triệu đồng và ông có đưa cho bà Th 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 25m² thửa 51 tờ bản đồ số 17 để làm tin. Lúc bấy giờ, ông còn thiếu bà Th 10 triệu đồng nên ông chỉ nhận 10 triệu đồng nữa là đủ 20 triệu đồng, trên đất ông có trồng khoảng 30 cây tha la (cây kiếng). Đến khi con bà Th học xong ra trường mà không trả nhà lại cho ông nên ông mới lấy nhà lại không cho ở nữa, số cây tha la ông trồng đã bị bà Th chặt phá chỉ còn lại một cây. Nay, ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Th, ông Th1.

Ngày 11/9/2017 ông Nguyễn Long Tr có đơn yêu cầu bà Th bồi thường thiệt hại cho ông 29 cây tha la với giá mỗi cây 5.000.000 x 29 cây = 145.000.000 đồng và yêu cầu bà Th, ông Th trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 25m² thửa 51 tờ bản đồ số 17 cho ông.

Tại Biên bản ghi lời khai bà Sơn Thị Th2 (người sử dụng đất liền kề) ngày 24/9/2019 được bà Th2 trình bày: Quyền sử dụng đất của bà thửa 62 giáp ranh với đất của ông Tr đã xác định ranh bằng hàng rào xây gạch ống là ranh giới xác định ranh giữa thửa đất số 62 của bà với ông Tr rồi. Mặc khác, khuôn viên đất bà đã xây hàng rào theo chiều thẳng từ lộ chạy dài thẳng vào bên trong không dính líu đến ai nên việc anh em ông Tr tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà không có yêu cầu gì, bà đồng ý sử dụng theo hiện trạng và bà có đơn xin vắng mặt.

Tại Biên bản ghi lời khai ông Huỳnh Lê V (người sử dụng đất liền kề) ngày 10/7/2019 được ông V trình bày: Ông có xem trích lục tờ bản đồ số 989/CNVPĐKĐĐTTP ngày 04/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh, ông không có tranh chấp gì, ông đồng ý sử dụng theo hiện trạng. Vì, lúc mua nhà và đất tại thửa 65 và 52 là mua theo hiện trạng nhà đang ở cho đến nay ổn định nên việc anh em ông Tr tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, thì ông không có yêu cầu gì và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Tại bản tự khai ngày 01/10/2018 ông Nguyễn Minh T (người sử dụng đất liền kề) trình bày: Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông tại thửa 50 và thửa 66 là giáp ranh với quyền sử dụng đất mà anh em ông Tr, bà Th tranh chấp là có xác định bằng hàng rào bê tông do ông xây dựng từ khi mới mua đất xong và ông đã sử dụng đến nay. Ông có xem trích lục tờ bản đồ số 989/CNVPĐKĐĐTTP ngày 04/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh thì ông thấy, nếu theo tờ bản đồ này thì ông sử dụng đất lệch qua đất ông Tr và đất ông Tr lệch qua đất ông V ... nhưng ông không có tranh chấp gì. Việc sử dụng đất của ông là ổn định. Do đó, ông không có yêu cầu gì, ông đồng ý sử dụng theo hiện trạng và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Phần trình bày của những người làm chứng gồm: bà H, anh Ph, chị L1, chị Đang là mẹ và em ruột của ông Tr, bà Th có mặt tại phiên tòa hôm nay, đều xác nhận ông Tr, bà H bán nhà và đất cho bà Th vào năm 2007, chứ không có sự việc cho thuê hay cầm cố như ông Tr trình bày.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2017 thì phần đất bà Th, ông Th1 yêu cầu ông Tr, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 150m² (thực đo 149.9m² - theo trích lục bản đồ số 989/CNVPĐKĐĐT. TPTV) thể hiện như sau:

*** Diện tích đất 149,9m² theo hiện trạng sử dụng có khuôn viên bao bọc gồm các thửa như sau:**

- Phần A diện tích 24,3m² thuộc một phần thửa 51;
- Phần B diện tích 29,1m² thuộc một phần thửa 77;
- Phần C diện tích 62,4m² thuộc một phần thửa 78;
- Phần A1 diện tích 0,8m² thuộc một phần thửa 52;
- Phần E diện tích 20,4m² thuộc một phần thửa 65;
- Phần D diện tích 12,9m² thuộc một phần thửa 62.

*** Tài sản có trên đất gồm:**

- Nhà khung cột thép, kèo gỗ xây dựng, mái tôn, vách lá, nền gạch tàu diện tích 40m² (do bà Th xây dựng);

- Nhà vệ sinh khung bê tông cốt thép tường xây gạch ống, mái tôn, nền lót gạch men (do bà Th xây dựng);

- Hàng rào phía trước trụ bê tông cốt thép có tường xây lững cao 0,5m phía trên bọc lưới bê 40 + cổng rào bằng sắt (theo bà Th khai khi nhận chuyển nhượng đã có sẵn);

- Hàng rào phía sau tường xây gạch ống dày 100 tô trát 02 mặt cao 2,2m (Trong đó: bà Th xây dựng lại năm 2016 diện tích 1,4m²; diện tích còn lại 4,76m² do ông Tr xây dựng trước khi chuyển nhượng cho bà Th);

- Đal 04 tấm x 0,5m x 1m x 0,05 = 0,1m²

- Đal 02 tấm x 0,5m x 1m x 0,05 = 0,025m².

- 01 cây tha la, 03 cây cao kiêng (theo bà Th khai khi nhận chuyển nhượng đã có).

- 01 trụ điện và 01 đồng hồ nước (theo bà Th khai khi nhận chuyển nhượng đã có).

* Phần đất không có tranh chấp diện tích 18.2m² thuộc một phần các thửa 51; 77; 78 (phần này nằm trong khuôn viên rào của ông T, bà L) theo trích lục tờ bản đồ số 989/CNVPĐKĐĐTTP ngày 04/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh gồm:

- Phần A2 diện tích 0,7m² thuộc một phần thửa 51;

- Phần B1 diện tích 2,2m² thuộc một phần thửa 77;

- Phần C1 diện tích 15,3m² thuộc một phần thửa 78.

Vị Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán thu thập chứng cứ đúng quy định tại các Điều 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104 Bộ luật Tố tụng Dân sự và mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo quy định tại các điều 208, 209, 210, 211 Bộ luật Tố tụng Dân sự đủ điều kiện đưa vụ án ra giải quyết.

Gửi các văn bản tố tụng, chuyên hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu tham gia xét xử; tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định tại các Điều 177, 196, 208, 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 239, 243, 248, 249, 250, 251, 252, 258, 260, 261, 262 của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th, ông Th1. Vì, bà Th chứng minh được bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Long Tr, bà Lê Thúy H vào năm 2007 và bà Th, ông Th

cũng chứng minh được ông, bà có giao tiền cho ông Tr, bà H tại các bút lục số 209, 210, 211. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H và ông Tr phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bà Th, ông Th1 theo hiện trạng phần 150m² (thực đo 149,9m² theo trích lục bản đồ số 989/CNVĐKĐĐ). Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Tr về yêu cầu bà Th, ông Th1 bồi thường 29 cây tha la 145.000.000đ và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không chấp nhận lời nạy ra của ông Tr về việc cầm cố đất cho bà Th. Đối với chòi nuôi cút, ông Tr không có đơn nên không đề nghị xem xét.

Đình chỉ yêu cầu của bà Th, ông Th1 về bồi thường thiệt mà bà Th, ông Th1 đã rút.

Về án phí, chi phí khảo sát, đo đạc, định giá, cung cấp thông tin và chi phí giám định: Ông Tr, bà H phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật của vụ án và thẩm quyền giải quyết:* Ông Phan Văn Th1, bà Nguyễn Ngọc Th khởi kiện yêu cầu bà Lê Thúy H, ông Nguyễn Long T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Th và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*” theo quy định tại các khoản 6, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đất tọa lạc khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh theo điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] *Xét yêu cầu của bà Th, ông Th1 về yêu cầu ông Tr, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th, ông Th1 với ông Tr, bà H vào năm 2007 đối diện tích đất 150m² (thực đo 149,9m²) thuộc các thửa 51, 77, 78 tờ bản đồ số 17 tọa lạc khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tuy không có lập thành văn bản theo quy định của pháp luật nhưng sự việc chuyển nhượng nêu trên là có thật, thể hiện bởi các vấn đề sau:

- Bà Th, ông Th1 đã nhận đất sử dụng từ năm 2007 (ngay sau khi nhận chuyển nhượng) cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2017 là 10 năm. Trong quá trình sử dụng đất bà Th có cất nhà để ở, xây dựng nhà vệ sinh, xây lại hàng rào; ông Tr và bà H ở gần đó đều biết nhưng không phản đối, thể hiện qua các lần hòa giải ông Tr đều thừa nhận. Trong quá trình sử dụng đất bà Th, ông Th1 cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tại điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 tại điểm b3 như sau: “... 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”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th, ông Th1 với ông Tr, bà H được Tòa án công nhận.

- Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Tr chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng chưa được xác lập bằng văn bản nhưng sự việc trên có sự chứng kiến của bà Lê Thị H là mẹ ruột của ông Tr, bà Th. Ngoài bà H ra, còn có các anh chị em ruột của bà Th, ông Tr như: Nguyễn Tấn Ph, Nguyễn Tấn Th, Nguyễn Thúy L1, Nguyễn Tuyết Đ, Nguyễn Tổng N, Nguyễn Hà M1 và Nguyễn Thế H đã có lời khai là ông Tr chuyển nhượng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Th. Tại phiên tòa hôm nay một lần nữa bà H, anh Ph, chị Đ, chị L1 có mặt cũng khẳng định ông Tr, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh cho bà Th, ông Th1 chứ không có sự việc cầm cố hay cho thuê đất gì cả. anh Nguyễn Tấn Ph khai có thời gian ở nhờ nhà này của bà Th để đi làm việc.

- Kết quả xác minh người liên hệ (tứ cận) thấy con bà Th (anh Phan Quốc Đ) ở đi học, đi làm.

- Sau khi giao nhận đất xong ông Tr, bà H có giao bà Thúy 01 Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp (bản chính) và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 51 diện tích 25m² tờ bản đồ số 17 (Bản chính) do ông Nguyễn Long Tr đứng tên trong giấy chứng nhận; 01 giấy phân lô bán đất nền (bản sao). Từ đó, cho thấy, chỉ có chuyển nhượng mới giao cả đất, tài sản trên đất và giấy tờ về đất cho người nhận chuyển nhượng. Nếu không có sự việc chuyển nhượng thì lý do gì bà H, ông Tr giao cho bà Thúy 03 loại giấy tờ này.

- Việc ông Tr cho rằng năm 2007 ông có gọi em ông là Nguyễn Ngọc Th để bán phần đất nêu trên nhưng bà Th nói không có giấy nên không mua, đến năm 2009 ông được cấp giấy đồ thửa 51 diện tích 25m² tờ bản đồ số 17 thì ông cầm cố cho bà Th. Xét thấy, lời này ra này của ông Triều là không có căn cứ thỏa mãn. Bởi lẽ, tại phiên tòa hôm nay ông Tr xác nhận năm 2007 ông giao cho bà Th toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên rồi và ông còn giao cho bà Th 01 giấy phân lô bán đất nền, 01 Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp (bản chính). Đến năm 2009 khi ông được cấp giấy đồ thửa 51 ông giao cho bà Th để làm thủ tục chuyển nhượng như bà Th trình bày là có cơ sở, chứ không phải cầm cố để làm tin như ông Tr trình bày. Mặc khác, ông Tr cũng không có chứng cứ chứng minh có việc cầm cố đất hoặc cho bà Th thuê đất; cũng không có ai trong gia đình biết sự việc này; bà Th và ông Th1

không thừa nhận sự việc này nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời này ra này của ông Tr.

Còn đối với số tiền chuyển nhượng: Ông Tr cho rằng ông không có nhận tiền chuyển nhượng, ông chỉ nhận 20.000.000đ vào năm 2007 (trong đó, có 10.000.000đ ông thiếu bà Th trước đó), còn 10.000.000đ bà Thy, ông Th1 giao cho ông và bà H tại nhà của ông ở khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh (không phải ngay nhà đang tranh chấp) là có mặt ông, bà H, mẹ bà H (chết), ông Th1 và bà Th. Bà Th thì không thừa nhận cầm cố đất (thuê đất) mà việc ông Tr giao đất và tài sản gắn liền với đất cho bà vào năm 2007 là ông Tr, bà H chuyển nhượng cho bà và bà trả tiền cho ông Tr là 50.000.000đ trả tại nhà ông Tr ở khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh (không phải nhà đang tranh chấp) lúc đó có mặt ông Tr, bà H, mẹ bà H (chết), ông Th1 và bà Th. Còn 10.000.000đ là bà Th cần trừ vào số tiền ông Tr thiếu bà trước đây. Xét thấy, lời thừa nhận của ông Tr phù hợp với lời khai của bà Th về thời gian, địa điểm giao nhận tiền và thành phần chứng kiến việc giao nhận tiền. Ngoài ra, bà Th, ông Th1 cũng chứng minh được sự việc nhận chuyển nhượng và giao nhận tiền chuyển nhượng bằng đĩa USB ghi âm giọng nói của bà Lê Thúy H (vợ ông Tr) về việc bà H thừa nhận có chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng của bà Th. Tại kết luận giám định số 2336/C54B ngày 25/7/2018 của Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận *“Tiếng nói của người nữ tự xưng “tôi” trong mẫu cần giám định ký hiệu “H” trong bản dịch nội dung và tiếng nói của bà Lê Thúy H trong mẫu so sánh là của cùng một người phát ra (Mẫu so sánh là tiếng nói của bà Lê Thúy H tại Biên bản hòa giải và đối chất ngày 22/12/2017)”*. Trong đoạn ghi âm này kèm bản dịch nội dung là bà Lê Thúy H (vợ ông Tr) thừa nhận có bán đất cho bà Th và có nhận tiền chuyển nhượng của bà Th, thể hiện *“...tui đã bán, tui chấp nhận tui bán, còn cái chuyện mà đưa tiền thật sự tui quên tui nói có trời... nếu tui không thừa nhận thì bao nhiêu năm nay tui đâu có để miếng đất đó cho con Th nó ở... còn nó đưa tiền có mặt tui á là tại vì tui quên nên tui mới nói như vậy, chứ không phải tui lấy mà tui không thừa nhận...”*. Tại kết luận giám định nêu trên kèm theo bản dịch nội dung có đủ cơ sở xác định, bà H và ông Tr có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có nhận tiền chuyển nhượng của bà Th, ông Th1 (bút lục số 209, 210, 211).

Mặc khác, tại các bản tự khai ông Tr trình bày khi cầm cố cho bà Th có giao kèo cho con bà Th là anh Phan Quốc Đ ở 05 năm học đại học thì chấm dứt hợp đồng nhưng thực tế bà Th, ông Th1 đã sử dụng đất ổn định từ năm 2007 đến năm 2017 là 10 năm. Nếu ông Tr cho rằng chỉ cho bà Th thuê (cầm cố) cho con ở đi học đại học là 05 năm, thì tại sao đến hết 05 là năm 2012 ông Tr, bà H không kiện đòi lại nhà đất, để mãi đến năm 2015 khi bà Th, ông Th yêu cầu ông lập thủ tục sang tên thì ông không đồng ý và ông cũng không khởi kiện bà Th, để bà Th phải khởi kiện ông vào tháng 6 năm 2017. Như vậy, gia đình bà Th đã sử dụng phần đất này là 10 năm, trong suốt thời gian này, thì bà H, ông Tr không hề đòi tiền chuyển nhượng đất từ bà Th hay kiện đòi đất ... sự việc này được ông Tr thừa nhận tại phiên tòa là trong suốt thời gian này không khởi kiện bà Th cũng không đòi tiền chuyển nhượng. Từ đó chứng

tỏ, ông Triều đã bán đất cho bà Th và đã nhận đủ tiền chứ không phải cầm cố hay cho thuê như ông Tr trình bày.

- *Về hiện trạng đất:* Tại bản tự khai ngày 14/10/2019 cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Tr xác nhận khi ông giao đất cho bà Thúy sử dụng thì theo hiện trạng như hiện nay là đã có khuôn viên và hàng rào riêng, có tứ cận Hướng đông giáp nhà, đất của ông Huỳnh Lê V; Hướng tây giáp đất của bà Châu Thị Trúc L, ông Nguyễn Minh T đã có hàng rào bê tông; phía nam giáp với đất của ông Thạch C, bà Sơn Thị Th2 đã có hàng rào bê tông; phía bắc giáp đường đal và ông giao tất cả tài sản trên đất tại thời điểm năm 2007 cho bà Th là phù hợp với lời khai bà Th, phù hợp với biên bản thẩm định và phù hợp với hiện trạng hiện nay. Do, năm 2017 ông Tr đã đuổi anh Phan Quốc Đ ra khỏi nhà và khóa cửa nhà, khóa cửa rào không cho gia đình bà Th vào phần đất này nên cần buộc ông Tr, bà H phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất theo hiện trạng và tài sản gắn liền với đất cho bà Th, ông Th1 tiếp tục quản lý sử dụng.

- *Về Diện tích đất:* Bà Th, ông Th1 yêu cầu ông Tr, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng là 150m² (thực đo theo hiện trạng sử dụng là 149,9m²) có dính đến một phần diện tích 12,9m² thuộc một phần thửa 62 do bà Sơn Thị Th2 (hộ ông Thạch C) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; dính đến 0,8m² thuộc một phần thửa 52; một phần thửa 65 có diện tích 20,4m² do ông Huỳnh Lê V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; một phần thửa 51 diện tích 24,3m²; một phần thửa 77 diện tích 29,1m²; một phần thửa 78 diện tích 62,4m² do ông Nguyễn Long Tr đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 1335/CNTPTV ngày 03/7/2019 về việc cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh xác định “...các hộ dân sử dụng lân cận sử dụng ranh ổn định...”. Tại các biên bản ghi lời khai bà Th2 và ông C, ông V đồng ý sử dụng theo hiện trạng và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1 với ông Nguyễn Long Tr, bà Lê Thúy H đối với quyền sử dụng đất diện tích 150m² (thực đo theo hiện trạng sử dụng đất là 149,9m²) gồm một phần các thửa 51, 77, 78, 52, 65, 62 loại đất chuyên trồng lúa nước và nuôi trồng thủy sản, cùng tờ bản đồ số 17 tọa lạc khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Do ông Tr đã khóa cửa rào và cửa nhà không cho anh Đ, bà Th, ông Th1 vào phần đất này, nên cần buộc ông Nguyễn Long Tr, bà Lê Thúy H phải có nghĩa vụ giao phần đất nêu trên cho bà Th, ông Th1 để tiếp tục quản lý sử dụng. Trên đất có nhà khung cột thép, kèo gỗ xây dựng, mái tôn, vách lá, nền gạch tàu; Nhà vệ sinh kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch và ốp gạch men, mái tôn, nền lót gạch men; hàng rào phía trước kết cấu trụ bê cốt thép, tường xây lững cao 0,5m phía trên bọc lưới B40 có cổng rào bằng sắt; các tấm đal lát nền, hàng rào phía sau kết cấu tường xây gạch ống dày 100 tô trát; 01 cây tha la; 03 cây cao kiêng;

01 trụ điện, 01 đồng hồ nước và các tấm dal bà Th, ông Th1 được quyền tiếp tục quản lý sử dụng.

[3] *Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Long Tr:* Theo đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại ngày 11/9/2017 cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Tr cho rằng khi giao quyền sử dụng đất cho bà Th sử dụng, thì ông có trồng 30 cây tha la xung quanh nhà, trong quá trình sử dụng bà Th đã chặt phá làm thiệt hại của ông 29 cây trị giá 145.000.000đ (29 cây x 5.000.000đ) nhưng ông Tr không đưa ra được chứng cứ chứng minh bà Th làm thiệt hại 29 cây tha la của ông; bà Th không thừa nhận sự việc này nên không có căn cứ buộc bà Th, ông Th2 bồi thường cho ông. Đối với yêu cầu của ông Tr về yêu cầu bà Th trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Vì, ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th thì phải giao giấy chứng nhận bản chính cho bà Th để làm thủ tục sang tên tách thửa.

Theo đơn yêu cầu nêu trên, ông Tr có đề cập đến chồi nuôi cút khi ông giao đất cho bà Th nhưng trong đơn này ông chỉ yêu cầu bà Th, ông Th1 bồi thường cho ông 29 cây tha la x 5.000.000đ = 145.000.000đ mà thôi. Tòa án có thông báo cho ông biết, nêu ông có yêu cầu bà Th bồi thường cho ông 25.000.000đ chồi nuôi cút thì phải làm đơn để Tòa án giải quyết cùng vụ án nhưng ông không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Ngày 05/9/2017 bà Th, ông Th1 có đơn yêu cầu ông Tr, bà H bồi thường thiệt hại bà 250.000.000đ. Trong đó, gồm tiền mua đất 200.000.000đ; tiền làm nhà 25.000.000đ; tiền xây dựng nhà vệ sinh 20.000.000đ; tiền xây dựng hàng rào phía sau 5.000.000đ. Ngày 20/11/2017 và tại phiên tòa hôm nay, bà Th và ông Th1 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại này, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên được Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử.

[5] Theo Biên bản thẩm định ngày 17/11/2017 có diện tích 18.2m² thuộc một phần các thửa 51; 77; 78 (phần này nằm trong khuôn viên rào của ông T, bà L) theo trích lục tờ bản đồ số 989/CNVPĐKĐĐTTP ngày 04/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh thì không có tranh chấp nên không xem xét.

Bà Th2, ông C, ông V, ông T, bà L đồng ý sử dụng theo hiện trạng và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Anh Phan Quốc Đ là con của bà Th, ông Th1 cũng là người ở trong nhà và đất đang tranh chấp nêu trên nhưng anh Đ không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Tr, bà H phải chịu phí dân sự sơ thẩm là 7.550.000đ (Trong đó: yêu cầu bồi thường thiệt hại không được Hội đồng xét xử chấp nhận là 145.000.000đ x 5% = 7.250.000đ, án phí về hợp đồng chuyển nhượng là 300.000đ).

[7] *Chi phí khảo sát, đo đạc, định giá, cung cấp thông tin và giám định:* Trong quá trình giải quyết vụ án bà Th đã nộp tạm ứng 15.000.000đ. Tổng số tiền đã chi cho việc khảo sát, đo đạc, định giá và cung cấp thông tin là 10.648.389đ (trong đó: Chi cho việc giám định 2.550.000đ; chi khảo sát đo đạc, định giá, cung cấp thông tin là 8.098.389đ). Số tiền này ông Tr, bà H phải có nghĩa vụ chịu theo quy định của pháp luật.

Số tiền tạm ứng còn lại là 4.351.611đ (15.000.000đ - 10.648.389đ) bà Th, ông Th1 đã nhận lại xong tại biên bản giao nhận ngày 17/4/2020.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9, khoản 6, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 146; Điều 147; khoản 1 Điều 161; Điều 162; Điều 165, Điều 166; khoản 2 Điều 244; Điều 217; Điều 218 và Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 697; Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ điểm b3, tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1 với ông Nguyễn Long Tr, bà Lê Thúy H đối với quyền sử dụng đất diện tích thực đo theo hiện trạng sử dụng đất là 149,9m² gồm: Một phần thửa 51 diện tích 24,3m²; một phần thửa 77 diện tích 29,1m²; một phần thửa 78 diện tích 62,4m²; một phần thửa 62 diện tích 12,9m²; một phần thửa 52 diện tích 0,8m²; một phần thửa 65 diện tích 20,4m² loại đất chuyên trồng lúa nước và nuôi trồng thủy sản, cùng tờ bản đồ số 17 tọa lạc khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Buộc ông Nguyễn Long Tr và bà Lê Thúy H phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1 tiếp tục quản lý sử dụng. Phần đất có tứ cận chung như sau:

- Hướng đông giáp phần còn lại của các thửa 52, 65, 62 có số đo lần lượt là 5,03m; 21,82m; 2,30m.

- Hướng tây giáp phần A2, phần B1, phần C1 và thửa 62 có số đo lần lượt là 5,03m; 5,64m; 16,30m; 2,62m.

- Hướng nam giáp phần còn lại của thửa 62 có số đo 5,25m.

- Hướng bắc giáp đường đaml có số đo 05m (kèm theo sơ đồ bản vẽ). Trên đất có tài sản gồm: Nhà khung cột thép, kèo gỗ xây dựng, mái tôn, vách lá, nền gạch tàu; nhà vệ sinh kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch và ốp gạch men, mái tôn, nền lót gạch men; hàng rào phía sau; hàng rào phía trước; cửa rào; các tấm dال; 01 cây tha la, 03 cây cao kiểng, 01 trụ điện và 01 đồng hồ nước ông Th1, bà Th được quyền tiếp tục sử dụng.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Long Tr đối với các thửa 77 diện tích 31,3m² (số CH02850); thửa 78 diện tích 77,7m² (số CH02851) và thửa 51 diện tích 25m² (chính trang tư ngày 07/11/2009 - giấy này bà Th đang giữ) cùng tờ bản đồ số 17 tọa lạc khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo phần quyết định này của bản án.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Long Tr về yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1 bồi thường thiệt hại 145.000.000đ (29 cây tha la). Đồng thời không chấp nhận yêu cầu của ông Tr về yêu cầu bà Th, ông Th1 trả giấy chứng nhận (bản chính) quyền sử dụng đất thửa 51 diện tích 25m² tờ bản đồ số 17 tọa lạc khóm 4, phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Bác lời nạy ra của ông Tr về việc cầm cố đất (cho thuê đất) với bà Th, ông Th. Đối với chồi nuôi cút ông Tr không có đơn yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Đình chỉ xét xử yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Th, ông Th1 về yêu cầu ông Tr, bà H bồi thường thiệt hại 250.000.000đ (do bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1 đã rút yêu cầu).

Đối với diện tích 18.2m² thuộc một phần các thửa 51; 77; 78 (phần này nằm trong khuôn viên rào của ông T, bà L) theo trích lục tờ bản đồ số 989/CNVPĐKĐĐTTP ngày 04/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh, các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Anh Phan Quốc Đ không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Các ông (bà) Sơn Thị Th2, ông Thạch C, ông Huỳnh Lê V, ông Nguyễn Minh T, bà Châu Thị Trúc L đồng ý sử dụng theo hiện trạng và không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Long Tr, bà Lê Thúy H phải có nghĩa vụ nộp 7.550.000đ (Trong đó: yêu cầu bồi thường thiệt hại không được Hội đồng xét xử chấp nhận là

145.000.000đ x 5% = 7.250.000đ; án phí về hợp đồng chuyển nhượng là 300.000đ) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.600.000đ theo biên lai thu tiền số 0012513 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Ông Tr, bà H còn phải nộp thêm 3.950.000đ.

- Bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Th, ông Th1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.050.000đ theo các biên lai thu tiền số 0010626 ngày 23/6/2017, biên lai số 0012503 ngày 18/9/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (bà Th, ông Th được quyền liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh để nhận lại).

Chi phí khảo sát, đo đạc, định giá và cung cấp thông tin: Buộc ông Nguyễn Long Tr, bà Lê Thúy H phải có nghĩa vụ nộp 8.098.389đ. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh thu từ ông Tr, bà H để giao trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1.

Chi phí giám định: Buộc ông Nguyễn Long Tr, bà Lê Thúy H phải có nghĩa vụ chịu 2.550.000đ. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh thu từ ông Tr, bà H để giao trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Th, ông Phan Văn Th1.

Số tiền phí khảo sát, đo đạc, định giá cung cấp thông tin và giám định bà Th, ông Th1 đã nộp tạm ứng. Sau khi đã chi cho các khoản nêu trên, còn lại là 4.351.611đ (15.000.000đ - 10.648.389đ) bà Th, ông Th1 đã nhận lại xong tại biên bản giao nhận ngày 17/4/2020.

Bản án này 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 Điều 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.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã (phường) nơi đương sự cư trú.

* *Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TP Trà Vinh;
- THADS TP Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Gấm

