

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN ĐỀ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 56/2024/DS-ST

Ngày: 15 - 8 - 2024.

“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 TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hành.

2. Ông Tăng Văn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Dũng, Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Lý Út Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Ngọc V, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F, đường N, Phường C, Quận G, Thành Phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Tú A, sinh năm 1997 (Có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số A, ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc T (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2024).

- Bị đơn:

1/Ông Lâm Ngọc H, sinh năm 1971 (Có mặt).

2/Bà Phan Ngọc T, sinh năm: 1977 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Lâm Ngọc U, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F, đường N, Phường C, Quận G, Thành phố H.

2/Lâm Ngọc M, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường C, Quận G, Thành phố H.
3/Lâm Ngọc M1, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F, đường N, Phường C, Quận G, Thành phố H.
D1, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F, đường N, Phường C, Quận G, Thành phố H.
5/Lâm Văn N, sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/01/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà Trương Tú A trình bày:

Vào năm 2000 chồng bà Trương Ngọc V là ông Lâm Hiệp T1 (đã chết) có nhận chuyển nhượng của hộ cụ Lâm Văn Đ phần đất diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 35m thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S. Với giá chuyển nhượng là 35 chỉ vàng 24k. Sau khi chuyển nhượng hộ cụ Đ đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng và gia đình bà V nhận đất đến nay không ai tranh chấp gì cả, việc chuyển nhượng có lập giấy đơn xin chuyển nhượng đất ngày 14/12/2000 có chữ ký cụ Lâm Văn Đ, các con ông Lâm Văn N1 và Lâm Ngọc H, có xác nhận của ông Trương Văn Á trưởng Ban N3, người làm chứng ông Lâm Văn K, bà Lâm Thị Kim N2. Do là chỗ quen biết nên ông Lâm Hiệp T1 nhờ ông Trương Văn Đ1 (là anh ruột bà Trương Ngọc V) đứng tên chuyển nhượng dùm.

Đến ngày 20/4/2006 hai bên có lập lại tờ Đơn xin chuyển nhượng đất để ông Lâm Hiệp T1 đứng tên phần đất diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 35m thửa đất số 138, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S. Với giá chuyển nhượng là 35 chỉ vàng 24k có chữ ký người làm chứng ông Trương Văn Đ1, chữ ký ông Lâm Ngọc H. Có xác nhận của ông Trương Văn Á trưởng ban N3 và ông Lưu Hữu D Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T.

Sau khi chuyển nhượng phần đất này gia đình bà V có chôn mồ mã ông bà trên đất. Nay ông Lâm Ngọc H (con của cụ Lâm Văn Đ) ngang nhiên, lật lọng và cho rằng gia đình bà V chỉ nhận chuyển nhượng chiều ngang 5m, chiều dài 35m thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S và hiện tại ông Lâm Ngọc H, bà Phan Ngọc T đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 455,3m², thửa đất số 138, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S.

Sự việc phát sinh tranh chấp bà V có yêu cầu Ban nhân dân ấp Giồng Chùa giải quyết ngày 30/11/2023 và Ủy ban nhân dân thị trấn T giải quyết ngày 08/12/2023 nhưng không thành.

Nay bà Trương Ngọc V yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 4 năm 2006 giữa ông Lâm Hiệp T1 với cụ Lâm Văn Đ là hợp pháp.

- Buộc ông Lâm Ngọc H và bà Phan Ngọc T giao trả quyền sử dụng đất có diện tích chiều ngang 05m dài 35m, thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S. Tổng diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp là ngang 10m dài 35m.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Lâm Ngọc H, bà Phan Ngọc T trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cụ Lâm Văn Đ là cha của ông Lâm Ngọc H.

Ngày 13/12/2000, cụ Lâm Văn Đ có chuyển nhượng cho ông Trương Văn Đ1 là anh ruột của bà Trương Ngọc V phần đất chiều ngang là 05m. Trong giấy ghi 10m nhưng hai bên thỏa thuận lại chỉ 05m. Tờ chuyển nhượng bên ông H đã sửa lại 05m còn tờ chuyển nhượng phía ông Đ1 không sửa lại nên mới xảy ra tranh chấp. Còn tờ chuyển nhượng lập ngày 20/4/2006 ông H không thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông.

Nay ông Lâm Ngọc H, bà Phan Ngọc T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc V.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lâm Văn N1 trình bày:

Ông Lâm Văn N1 là anh ruột của ông Lâm Văn H1. Trong vụ án này ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lâm Ngọc U1, bà Lâm Ngọc M2, ông Lâm Ngọc M3, ông Lâm Quốc B không có lời trình bày do vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Về việc tuân thủ pháp luật: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa đã có đầy đủ cơ sở để khẳng định như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc các bị đơn giao trả phần đất cho đủ số đo chiều ngang 10m; chiều dài theo số đo thực tế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tại phiên tòa hôm nay những người vắng mặt nhưng có người đại diện hoặc có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

- Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2024, xác định phần đất tranh chấp là hiện trạng một phần của thửa số 138, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 69 có số đo: 4,12m + 0,88m;

- Hướng Tây giáp đường tỉnh 934 có số đo: 4,41m;

- Hướng Nam giáp thửa số 70 có số đo: 31,79m;

- Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa số 138 có số đo: 32,48m;

Tổng diện tích: 149,7m².

Trong phần đất hiện nay gồm có:

- Diện tích hành lang bảo vệ đường: 35,8m².

- Diện tích nhà mô: 8,8m².

- Diện tích khu mộ: 28,8m².

- Diện tích chuồng gà: 11,5m².

[3] Quá trình sử dụng đất:

[3.1] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Lâm Văn Đ (cha của ông Lâm Ngọc H) thuộc thửa đất số 925, tờ bản đồ số 3, diện tích 810m², loại đất ở và cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L. Hiện nay một phần của thửa số 925 là thửa số 138, tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S.

Năm 2000, chồng bà Trương Ngọc V là ông Lâm Hiệp T1 (đã chết năm 2022) có nhận chuyển nhượng của cụ Lâm Văn Đ phần đất diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 35m thuộc một phần thửa đất số 925 với giá chuyển nhượng là 35 chỉ vàng 24k. Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng, việc chuyển nhượng có lập thành văn bản ngày 14/12/2000, có chữ ký của cụ Lâm Văn Đ, các con ông Lâm Văn N1, ông Lâm Ngọc H, có xác nhận của Ban nhân dân ấp Đầu Giồng và người làm chứng ông Lâm Văn K và bà Lâm Thị Kim N2. Việc chuyển nhượng này do ông Lâm Hiệp T1 nhờ ông Trương Văn Đ1 (là anh ruột bà Trương Ngọc V) đứng tên chuyển nhượng dùm.

Đến ngày 20/4/2006 hai bên thỏa thuận lại để ông Lâm Hiệp T1 đứng tên nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên có sự chứng kiến của ông Trương Văn Đ1 và ông Lâm Ngọc H. Có xác nhận của Ban N3 và Ủy ban nhân dân xã T.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên gia đình bà V đã xây dựng khu nhà mô có mô mã ông bà trên đất.

[3.2] Thửa 925, tờ bản đồ số 3, diện tích 810m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L (nay là ấp G, thị trấn T, huyện T), tỉnh S. Năm 2007, Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm Ngọc H. Thời điểm này chồng bà V là ông T1 đã nhận chuyển nhượng và sử dụng một phần của thửa 925 diện tích ngang 10m dài 35m. Đến năm 2023, ông Lâm Ngọc H làm thủ tục đăng ký biến động của thửa 925, tờ bản đồ số 03, một phần của thửa 925 cấp đổi lại thành thửa 138, tờ bản đồ số 26, diện tích 455,3m². Phần diện tích 186,3m² còn lại của thửa 925, nay là thửa số 70, tờ bản đồ số 26.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Hiệp T1 với cụ Lâm Văn Đ (có sự đồng ý của ông Lâm Ngọc H ngày 20/4/2006) cả hình thức và nội dung của hợp đồng không trái với các quy định tại Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 đã xây dựng nhà mô kiên cố. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 4 năm 2006 giữa ông Lâm Hiệp T1 với ông Lâm Văn Đ là hợp pháp là có căn cứ chấp nhận theo Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[5] Xét về lời phản đối của bị đơn ông Lâm Ngọc H: Ông H thừa nhận có việc chuyển nhượng như lời trình bày của nguyên đơn. Nhưng ông H cho rằng ngày 13/12/2000, hai bên chỉ thỏa thuận diện tích chuyển nhượng chiều ngang có 05m, ngoài lời trình bày ra ông H không có gì chứng minh. Hơn nữa ngày 20/4/2006, hai bên tiếp tục thỏa thuận lại phần diện tích chuyển nhượng chiều ngang 10m; chiều dài 35m. Những lần thỏa thuận này đều có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Ban nhân dân ấp, Ủy ban nhân dân xã T), có chữ ký, chữ viết của ông H. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết ông H cho rằng tờ chuyển nhượng lập ngày 20/4/2006 ông không biết, không phải chữ ký, chữ viết của ông nhưng ông H không đồng ý nộp tiền tạm ứng chi phí để Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của ông H. Do đó lời phản đối của ông H không căn cứ để chấp nhận.

[6] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2024, xác định phần đất tranh chấp là một phần của thửa số 138, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S, có diện tích: 149,7m². Trong đó gồm có:

- Diện tích hành lang bảo vệ đường: 35,8m².
- Diện tích nhà mô: 8,8m².
- Diện tích khu mộ: 28,8m².
- Diện tích chuồng gà: 11,5m².

Như đã phân tích ở phần trên cần buộc vợ chồng ông Lâm Ngọc H, bà Phan Ngọc T giao trả lại phần diện tích tranh chấp cho đủ diện tích mà ông Lâm Hiệp T1 (chồng bà V) đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên chiều dài phần đất theo đo đạc thực tế không đủ 35m. Nhưng đại diện bà V vẫn thống nhất theo số đo thực tế.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí là 6.881.571đ (Sáu triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, năm trăm bảy mươi một đồng). Nguyên đơn đã nộp xong theo phiếu thu của Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

[9] Kiểm sát viên tại phiên tòa nêu quan điểm về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 117, Điều 123, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 4 năm 2006 giữa ông Lâm Hiệp T1 với cụ Lâm Văn Đ là hợp pháp.
3. Buộc vợ chồng ông Lâm Ngọc H, bà Phan Ngọc T giao trả một phần diện tích của thửa số 138, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp G, thị trấn T, huyện T, tỉnh S. Phần đất được xác định cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 69 có số đo: 5,08m;

- Hướng Tây giáp đường tỉnh 934 có số đo 4,29m;
 - Hướng Nam giáp thửa số 70 có số đo: 31,79m;
 - Hướng Bắc giáp một phần thửa 138 có số đo: 32,48m;
- Trong đó gồm có:

- Diện tích hành lang bảo vệ đường: 35,8m².
- Diện tích nhà mô: 8,8m².
- Diện tích khu mộ: 28,8m².
- Diện tích chuồng gà: 11,5m².

4. Buộc vợ chồng ông Lâm Ngọc H, bà Phan Ngọc T tháo dỡ diện tích chuồng gà: 11,5m² trên phần đất giao trả.

5. Phần đất vợ chồng ông Lâm Hiệp T1, bà Trương Ngọc V được quyền sử dụng hợp pháp có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 69 có số đo: 10m;
- Hướng Tây giáp đường T có số đo 10m;
- Hướng Nam giáp đường bê tông (bao gồm thửa thửa số 70) có số đo: 31,79m;

- Hướng Bắc giáp một phần thửa 138 có số đo: 32,48m;
- Trong đó có diện tích hành lang bảo vệ đường bộ: 35,8m².
(Kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 25/4/2024).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trương Ngọc V có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Vợ chồng ông Lâm Ngọc H, bà Phan Ngọc T phải liên đới chịu 6.881.571đ (Sáu triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, năm trăm bảy mươi một đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp. Như vậy vợ chồng ông H, bà T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Ngọc V số tiền trên.

- Các đương sự còn lại không phải chịu chi phí.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Lâm Ngọc H, bà Phan Ngọc T có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Bà Trương Ngọc V không phải chịu án phí. Bà V được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002298 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Riêng người vắng mặt được tính từ ngày nhận được bản án

hoặc được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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:

- VKSND huyện Trần Đề;
- Chi cục THA huyện Trần Đề;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV&THA);
- Các đương sự.
- Lưu HSVA.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng