

Bản án số: 341/2024/DS-ST
Ngày 03-10-2024
“V/v Tranh chấp HĐCN QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Len

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Công Trường

Ông Huỳnh Văn Năm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Nga Muội – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời: Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/9/2024 và ngày 03/10/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự lý số: 557/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 406/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, Sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm H, thị trấn T, huyện T, Cà Mau

- *Bị đơn:* 1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1959

2. Ông Lâm Thanh H1, sinh năm 1957 (có mặt phiên tòa ngày 03/10/2024)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm H, thị trấn T, huyện T, Cà Mau

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Lâm Thiện L, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp Trùm Thuật A, xã Khánh Hải, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau

2. Ông Lâm Việt C, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm 8, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau

3. Chị Nguyễn Kiều P, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

4. Anh Nguyễn Vũ P1, sinh năm 1991 (vắng mặt)
5. Anh Nguyễn Như P2, sinh năm 1994 (xin vắng mặt)
6. Anh Nguyễn Phương N, sinh năm 1997 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm H, thị trấn T, huyện T, Cà Mau.

7. Bà Lâm Thị Hồng T, sinh năm 1979 (xin vắng mặt)
8. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1932 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 8, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau

9. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

10. Bà Thái Thị T1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông H trình bày:

Vào thời điểm ngày 15/4/2004 ông Lâm Thanh H1 cùng vợ bà Nguyễn Thị Đ và con là Lâm Thiện L chuyển nhượng cho vợ chồng ông là bà Lâm Thị P3 (đã chết) phần đất có diện tích 1,5 công tâm lớn, đất vườn trong đó có liếp mộ đất tọa lạc tại khóm H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 1,4 lượng vàng 24k. Gia đình ông quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến nay, khi chuyển nhượng có làm giấy tay chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng thì ông không biết ai đứng tên quyền sử dụng đất. Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông H1 ngày 15/10/2004.

Bà Nguyễn Thị Đ cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Thanh H1 trình bày: Vào ngày 15/4/2004 vợ chồng bà (chồng bà là ông H1) có chuyển nhượng cho bà Lâm Thị P3 (vợ ông H) là em ruột của ông H1 phần đất có diện tích 1,5 công đất tâm lớn, đất vườn, giá thỏa thuận chuyển nhượng 1,1 lượng vàng 24k, bà P3 xin lại 01 chỉ vàng 24k để khoan cây nước, như vậy số vàng chuyển nhượng vợ chồng bà đã nhận của bà P3 01 lượng vàng 24k, đất tọa lạc tại khóm H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của bà Nguyễn Thị H2 cho ông Lâm Việt C 1,5 công tâm lớn trong đó có liếp mộ, sau đó ông C chuyển nhượng lại cho ông Lâm Việt H3 vào năm 2000, giá chuyển nhượng 7 chỉ vàng 24k, khi ông C chuyển nhượng cho ông H3 thì phần đất chuyển nhượng ông C đứng tên quyền sử dụng đất, ông C chưa chuyển tên cho ông H3, ông H3 đã trả đủ vàng chuyển nhượng cho ông C. Lý do ông C không chuyển tên qua cho ông H3 là do cụ H2 không cho.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên thỏa thuận bà P3 và các con bà P3 ở suốt đời, việc ông C có chuyển tên qua cho ông H hay không là quyền của ông C, vợ chồng bà không có liên quan.

Ông Lâm Việt C trình bày: Nguồn gốc phần đất ông chuyển nhượng cho ông H3 năm 2000 là của cụ H2 tặng cho ông, giá chuyển nhượng 7 chỉ vàng 24k, loại đất vườn, trong diện tích đất chuyển nhượng có liếp mộ, không có chỉ vị trí chuyển nhượng, ông đã nhận đủ vàng của ông H3, khi chuyển nhượng cho ông H3 thì ông đã

đứng tên quyền sử dụng đất, lý do ông không chuyển tên qua cho ông H3 là do cụ H2 không cho ông chuyển tên qua cho ông H4.

Việc ông H3, bà Đ chuyển nhượng phần đất cho bà P3 thì ông không biết. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đứng tên không có cầm cố hay thế chấp ai. Ông đồng ý chuyển tên qua cho ông H diện tích 1,5 công tằm lớn, tuy nhiên phải trừ ra liếp mộ.

Chị Nguyễn Kiều P, anh Nguyễn Phương N và anh Nguyễn Như P2 cùng trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của ông H, các anh chị là người thừa kế của bà Lâm Thị P3, đồng ý để ông H đứng ra khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cha chị với ông H3, bà Đ. Do điều kiện đi lại khó khăn, các anh chị đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt trong các giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm nếu có.

Anh Lâm Thiện L trình bày: Trước đây vào ngày 15/10/2004 cha mẹ anh là ông H3, bà Đ có chuyển nhượng cho cô thứ sáu là bà Lâm Thị P3 phần đất hiện tranh chấp, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa cha mẹ anh với bà P3 như thế nào thì anh không biết, anh là con trong gia đình nên cha mẹ anh kêu anh ký tên nên anh mới ký tên vào giấy chuyển nhượng đất. Trong vụ án tranh chấp giữa ông H với cha mẹ anh thì anh không có liên quan gì, do điều kiện đi lại khó khăn anh đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ở các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp hiện tại ông H đang quản lý là của bà đứng tên quyền sử dụng, bà tặng cho con là Lâm Việt C, sau đó Lâm Việt C chuyển nhượng lại cho Lâm Thanh H1, Lâm Thanh H1 chuyển nhượng lại cho con ruột Lâm Thị P3 được sử dụng vĩnh viễn, còn việc chuyển nhượng các bên như thế nào thì bà không nắm rõ, do điều kiện đi lại khó khăn bà đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ở các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Phần tranh luận:

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2004 giữa vợ chồng ông H1 với vợ chồng ông phần đất tại khóm H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Khi vợ chồng bà thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên thỏa thuận bà P3 và các con bà P3 ở suốt đời, việc ông C có chuyển tên qua cho ông H hay không là quyền của ông C, vợ chồng bà không có liên quan.

Anh Nguyễn Phương N không có ý kiến trình bày tranh luận.

Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau: Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn và bị đơn trong vụ án đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông C, anh Vũ P1, ông Đ1, bà

T1 không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án là không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị P3 với bà Nguyễn Thị Đ và ông Lâm Thanh H1 ngày 15/10/2004 (Giấy nhượng đất ngày 15/10/2004), phần đất có vị trí M2M3M8M9M10 (thửa số 2, loại đất CLN) có diện tích theo đo đạc thực tế 1.090,4m² đất tại khóm H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Lâm Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H giá trị đất số tiền 194.865.000 đồng.

Án phí, chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú tại huyện T nên vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo quy định khoản 3 Điều 26, Điểm a, Khoản 1, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vắng mặt đương sự: Các đương sự ông Lâm Việt C, anh Nguyễn Vũ P1, ông Nguyễn Văn Đ1, bà Thái Thị T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, anh Nguyễn Như P2, chị Nguyễn Kiều P, anh Lâm Thiện L, bà Nguyễn Thị H2, bà Lâm Thị Hồng T xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định theo Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Theo nguyên đơn ông H trình bày ngày 15/10/2004 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông H1, bà Đ phần đất có diện tích 1,5 công tầm lớn, giá chuyển nhượng là 14 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng chỉ có gia đình ông H1 ký, ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2004 diện tích 1,5 công tầm lớn đất tại khóm H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ông H1, bà Đ thừa nhận có chuyển nhượng đất ngày 15/10/2004 cho bà P3 là em gái của ông H1, nguồn gốc đất là của cụ H2 tặng cho ông C, ông C chuyển nhượng cho ông bà, ông bà chuyển nhượng cho bà P3 11 chỉ vàng 24k, sau đó bà P3 xin lại 01 chỉ vàng 24k, số vàng chuyển nhượng chỉ có 10 chỉ vàng 24k, đã nhận đủ vàng chuyển nhượng. Diện tích chuyển nhượng, mặt dù ghi 1,5 công đất nhưng không không có liếp mộ, vì khi chuyển nhượng đất của ông C không có liếp mộ, việc ông H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất bị đơn đồng ý diện tích đất ông H đang quản lý, sử dụng nhưng trừ liếp mộ.

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ phần đất nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, trên đất có căn nhà cây gỗ địa phương, nền đất của ông Nguyễn Văn H và trên đất có trồng cây lâu năm và cây ăn trái.

Theo Mạnh đo đạc chính lý thừa đất ngày 23/9/2024 của Công ty TNHH MTV T2 (lần đo đạc bổ sung các đường sự thống nhất) vị trí phần đất nguyên đơn xác định chuyển nhượng thừa số 1 diện tích 354,3m², thừa số 2 diện tích 1.090,4m², thừa số 4 diện tích 58,4m², thừa số 3 diện tích 172,5m². Còn theo bị đơn xác định bị đơn chuyển nhượng cho bà P3 là thừa số 1 diện tích 1.090,4m².

Vị trí đất tranh chấp, nguyên đơn và bị đơn chưa thống nhất, theo nguyên đơn xác định thì diện tích đất chuyển nhượng 1,5 công tằm lớn, ngang 35 m x dài 54m trong đó có liếp mộ; theo bị đơn thì xác định diện tích theo đo đạc thực tế 1.090,4m² không có liếp mộ, khi chuyển nhượng phía bị đơn có chi ranh cho nguyên đơn, nguyên đơn quản lý sử dụng đúng như ranh chuyển nhượng là giới hạn bụi tre (giáp đất của cụ H2 tặng cho chị Lâm Thị Hồng T là con bị đơn) mà nguyên đơn trồng.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2004 không được công chứng chứng thực theo quy định, thời điểm chuyển nhượng bà Đ, ông H1 chưa đủ điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định luật đất đai; không thể hiện rõ vị trí tranh chấp chỉ có thể hiện diện tích chuyển nhượng 1,5 công đất trong đó có liếp mộ, không có giá trị chuyển nhượng đất cụ thể.

Xét về phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng tại giấy chuyển nhượng đất ngày 15/10/2004 thể hiện diện tích chuyển nhượng đất 1,5 công đất trong đó có liếp mộ, tuy nhiên ông H1, bà Đ xác định khi chuyển nhượng đất cho bà P3 thì không có chuyển nhượng liếp mộ là không có căn cứ. Vị trí đất chuyển nhượng thấy rằng quá trình sử dụng đất ông H có cất nhà trồng cây quản lý đất. Ông H xác định vị trí đất ông chuyển nhượng ngang 36m x dài 54m là không có căn cứ, bị đơn xác định sau khi chuyển nhượng đất ông H đã trồng cây (cụ thể là hai bụi tre) để phân ranh với phần đất còn lại của cụ H2 là có căn cứ, nên lời trình bày của bị đơn là phù hợp. Do đó có căn cứ xác định phần đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn tại thừa số 1 diện tích 354,3m² và thừa số 2 có diện tích 1.090,4m² theo Bản vẽ hiện trạng ngày 23/9/2024 của Công ty TNHH MTV T2.

Vị trí liếp mộ nguyên đơn xác định bị đơn chuyển nhượng (thừa số 1 diện tích 354,3m²) có 03 người mộ đá trong đó có mộ bà P3 và người thân của bà P3.

[5] Phần đất bị đơn chuyển nhượng cho bà P3 thì ông Lâm Việt C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/10/2000 tại thừa số 0976 tờ bản đồ 5 diện tích 1.900m², ông C cũng đồng ý ký tên làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông C qua cho ông H, ông không có yêu cầu gì.

Mặt dù việc chuyển nhượng đất giữa các bên có vi phạm về hình thức, tuy nhiên nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, phần đất chuyển nhượng hiện tại ông H đã canh tác thời gian dài, xây cất nhà, trồng cây, đầu tư cải tạo đất. Ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2004 là có căn cứ.

Do phần đất nguyên đơn chuyển nhượng của bị đơn có mồ mã nên chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất tại thừa số 2 diện tích 1.090,4m². Đối phần đất thừa số 1 diện tích 392,1m² (có mồ mã) không được công nhận, do đó bị đơn phải

hoàn trả lại giá trị đất cho nguyên đơn theo định giá 550.000 đồng/1m² x 354,3m² = 194.865.000 đồng.

Phát biểu kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng, án phí:

Chi phí đo đạc 12.586.000 đồng, chi phí định giá 15.000.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định 500.000 đồng, tổng 28.086.000 đồng buộc ông H1, bà Đ phải chịu, ông H đã tạm ứng trước, buộc ông H1, bà Đ trả lại cho ông H 28.086.000 đồng.

Về án phí sơ thẩm ông H1, bà Đ được miễn, ông H được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 168 luật đất đai năm 2013 (khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024); 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H đối với ông Lâm Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị P3 với bà Nguyễn Thị Đ, ông Lâm Thanh H1 ngày 15/10/2004 (Giấy nhượng đất ngày 15/10/2004), phân đất có vị trí M2M3M8M9M10 (thửa số 2, loại đất CLN) có diện tích theo đo đạc thực tế 1.090,4m² đất tại khóm H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Lâm Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H giá trị đất số tiền 194.865.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 23/9/2024 của Công ty T2)

2. Về chi phí tố tụng, án phí: Chi phí đo đạc 12.586.000 đồng, chi phí định giá 15.000.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định 500.000 đồng, tổng 28.086.000 đồng. Buộc ông Lâm Thanh H1, ông Nguyễn Thị Đ phải chịu, ông H đã dự nộp trước, do đó buộc ông H1, bà Đ trả lại cho ông H 28.086.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành án, nếu người bị thi hành án không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu, ngày 11/7/2023 ông Nguyễn Văn H đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng biên lai thu số 0007057 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

Án phí sơ thẩm bà Đ, ông H1 người cao tuổi được miễn.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo luật định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

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

Trần Văn Len

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

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

Trần Văn Len

