

Bản án số: 138/2024/DSST

Ngày: 24-9-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thị Mỹ Châm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Bài;

Ông Nguyễn Hồng Quân.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Thạch Thị Minh Châu**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hoàng Danh**, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Tiêu Cần xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 283/TLST-DS ngày 01-02-2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 254/2024/QĐXXST-DS, ngày 09-9-2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu A, sinh năm 1970; Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiêu C, tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt);

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp Định Phú B, xã Long Thới, huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt);

2. Anh Dương Minh Th, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp Định Phú B, xã Long Thới, huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt);

3. Chị Dương Thị Kiều T2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp Định Phú B, xã Long Thới, huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1946; Địa chỉ: Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiêu C, tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt);

2. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiêu C, tỉnh Trà Vinh;

3. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh;
4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh;
5. Bà Nguyễn Thị Thanh Th sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh;
6. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh;
7. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh;
8. Bà Nguyễn Thị O sinh năm 1964; Địa chỉ: Khóm A, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh;
9. Chị Nguyễn Thị Thảo, sinh năm 1981; Địa chỉ: A 05/45 khóm 2, phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu;
10. Chị Nguyễn Thị Trang, sinh năm 1977; Địa chỉ: 3L/59 Ngô Sĩ Liêm, phường 14, quận 8, TPHCM;
11. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (chồng bà Anh, có đơn xin vắng mặt);
12. Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);
13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu A trình bày:

Ngày 30/5/1993 bà có nhận chuyển nhượng diện tích 02 công đất ruộng của bà Nguyễn Thị T và ông Dương Văn Tùng (đã chết), đất tọa lạc tại ấp Định Phú A, xã Long Thới, giá chuyển nhượng 04 chỉ vàng 24kr, bà giao vàng cho ông Tùng, bà T nhận, có làm giấy tay chưa làm thủ tục chuyển sang tên tách thửa, bà nhận đất canh tác từ ngày chuyển nhượng đến nay.

Trên đất vợ chồng bà có tạo lập các tài sản qua thẩm định gồm: Nhà trước (1) có diện tích 70,8m²; Nhà trước (2) có diện tích 53,36m²; Nhà sau có diện tích 53,25m²; Mái che nhà trước có diện tích 44,1m² ngoài ra trên đất còn có chuồng trại để chăn nuôi, bà xác định là tài sản chung của vợ chồng bà.

Quá trình sử dụng đất đến năm 2022 bà có mời địa chính xuống đạc để làm thủ tục tách thửa đất mà bà nhận chuyển nhượng của bà T. Qua đo đạc diện tích bà nhận chuyển nhượng là 2.205,3m², thuộc thửa đất 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Định Phú A, xã Long Thới nhưng chủ sử dụng đất là tên của bà Nguyễn Thị Th không phải tên của ông Tùng, bà T và bà cũng có gặp gia đình bà Thời nói về diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của bà T nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà Thời đứng tên, bà Thời cũng đồng ý ký tên để cho bà làm thủ tục tách quyền sử dụng đất, bà Thời đồng ý ủy quyền cho bà đi làm giấy tờ đất, do quyền sử dụng đất cấp cho hộ, các con của bà Thời không có đủ mặt để

ký tên nên xã không thực hiện được.

Qua kết quả đo đạc bà thống nhất diện tích đất bà chuyển nhượng của bà T, ông Tùng có diện tích 2.205,3m², thuộc thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh. Còn tài sản có trên diện tích đất là tài sản của vợ chồng bà tạo lập.

Bà Nguyễn Thị Thu A yêu cầu công nhận diện tích 2.205,3m², nằm một phần trong thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh cho bà với ông Nguyễn Văn Huệ được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về án phí và chi phí thẩm định, định giá bà tự nguyện chịu.

Ý kiến bà Nguyễn Thị T trình bày: Diện tích đất bà Anh khởi kiện là của vợ chồng bà mua của cha bà Thời ngày xưa, bà sử dụng được 02 năm đến năm 1993 bà mới chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng bà Anh, giá chuyển nhượng 04 chỉ vàng 24kr, có làm giấy tay chưa làm thủ tục chuyển quyền, bà nhận vàng của bà Anh rồi giao diện tích đất cho bà Anh sử dụng đến nay.

Sau này bà Anh mời địa chính đo đạc để tách quyền sử dụng đất thì được biết quyền sử dụng đất là do bà Nguyễn Thị Th đứng tên, bà Anh có thỏa thuận với bà Thời ký tên cho bà Anh, hai bên có thực hiện việc đo đạc và làm thủ tục xong, bà đã giao cho bà Anh liên với bà Thời ký giấy tách thửa đất xong, không hiểu gì sau bà Anh lại khởi kiện bà yêu cầu công nhận đất.

Bà thống nhất diện tích đất bà chuyển nhượng cho bà Anh có diện tích 2.205,3m², thuộc thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh, tài sản trên đất là của vợ chồng bà Anh, bà không tranh chấp về diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Anh cũng như quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Th đứng tên, bà đã giao đất xong đề nghị Tòa án công nhận đất cho bà Anh.

Ý kiến của ông Nguyễn Văn Huệ trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thu A qua ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Anh ông thống nhất, ông không có tranh chấp và không yêu cầu gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Th trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 541 trước đây là của gia đình bà đã sang nhượng cho người khác hơn 30 năm nay (bà không biết gia đình bán đất lại cho ai), sau này bà biết thửa đất đã sang cho 03 đến 04 người sử dụng nhưng không biết tên cụ thể, bà không biết bà Nguyễn Thị T, trong năm 2022 bà Anh có đến gặp bà yêu cầu bà ký tên giùm để cho bà Anh làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà mới biết bà Anh, bà cũng thống nhất ký tên cho bà Anh làm giấy đất, nhưng khi đến Ủy ban nhân dân xã do các con bà đi làm ăn xa không có đủ mặt ký tên nên Ủy ban không đồng ý. Thửa đất này không còn liên quan gì đến gia đình bà, còn yêu cầu khởi kiện của bà Anh đề nghị Tòa án xem xét theo quy định, bà lớn tuổi xin vắng mặt không tham gia.

Tại bản tự khai đại diện ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh ông Lê Văn Mười Hai trình bày: Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DI 525642, đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ

số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà Nguyễn Thị Th ngày 04/10/2022 là đúng đối tượng thủ tục theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án đương sự có cung cấp cho Tòa án những chứng cứ gồm: 01 đơn khởi kiện (bản chính) 01 giấy tay chuyển nhượng đất năm 1990 (bản chính), trích lục thửa đất 541, CCCD (photo).

Những vấn đề các bên đương sự thống nhất:

Đất tranh chấp có diện tích 2.205,3m², thuộc thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh, đất do bà Anh và ông Huệ đang quản lý, sử dụng.

Về chi phí phí tố tụng bà Nguyễn Thị Thu A tự nguyện chịu.

Những vấn đề các bên đương sự không thống nhất: Không có.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành theo quy định.

Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu A.

2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thu A với ông Nguyễn Văn Huệ được sử dụng diện tích 2.205,3m², nằm một phần trong thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh.

Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đề nghị xử lý 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án đương sự yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng, tài sản tranh chấp tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C và bị đơn cư trú tại huyện Tiểu Cần, căn cứ Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có đơn khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị Thu A, ông Nguyễn Văn Huệ, Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh có đơn xin đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, những người còn lại vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án.

[2] Quá trình giải quyết, các đương sự thống nhất đất tranh chấp có diện tích 2.205,3m², nằm một phần trong thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh, đất do bà Anh với ông Huệ đang quản lý, sử dụng từ năm 1993 đến nay.

[3] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị Thu A với bà Nguyễn Thị T có lời khai thống nhất vào ngày 30/5/1993 vợ chồng bà T có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Anh diện tích 02 công đất (thực đo 2.205,3m²), nằm 01 phần trong thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh, giá chuyển nhượng 04 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay, hai bên đã thực hiện xong thủ tục giao nhận vàng và giao diện tích đất sử dụng chưa làm thủ tục sang tên tách thửa đất cho vợ chồng bà Anh.

[4] Xét thấy, thửa đất số 541 bà T khai trước đây bà nhận chuyển nhượng của cha bà Nguyễn Thị Th (không có chuyển nhượng đất của bà Thời), bà sử dụng chưa làm thủ tục sang tên tách thửa, năm 1993 bà T có chuyển nhượng lại cho bà Anh, ông Huệ diện tích 02 công đất (thực đo 2.205,3m²), bà T giao đất cho bà Anh, ông Huệ sử dụng từ năm 1993 đến nay chưa làm thủ tục sang tên tách thửa do quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Th nên các bên không làm thủ tục chuyển quyền theo quy định.

[5] Bà Thời cũng thừa nhận thửa đất 541, tổng diện tích 5.620,6m² cấp cho hộ bà đứng tên có nguồn gốc là của cha bà ngày xưa đã chuyển nhượng cho người khác sử dụng đến nay trên 30 năm nay, bà Thời không có sử dụng đất, trong năm 2022 bà Anh có yêu cầu bà ký tên giùm để cho bà Anh được cấp quyền sử dụng đất, do quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình các con bà đi làm ăn xa không về kịp để ký tên nên xã không thực hiện cho nên đất bà Snh cũng chưa được cấp quyền sử dụng riêng, thửa đất số 541 không có liên quan gì đến gia đình bà, còn yêu cầu khởi kiện của bà Anh đề nghị Tòa án xem xét theo quy định, bà không có tranh chấp.

[6] Quá trình giải quyết các đương sự cùng thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.205,3m², nằm một phần trong thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu A với bà Nguyễn Thị T.

[7] Trên đất tranh chấp bà Anh, ông Huệ đã tạo lập các tài sản sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay, không có ai tranh chấp.

[8] Các đương sự không có tranh chấp gì khác, nên không giải quyết.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu theo quy định, trong quá trình giải quyết bà Nguyễn Thị Thu A tự nguyện chịu thay án phí cho bị đơn, yêu cầu của bà Anh được chấp nhận.

[10] Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị Thu A tự nguyện chịu toàn bộ.

[11] Xét thấy, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu A.

2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thu A với ông Nguyễn Văn Huệ được sử dụng (Phần A) diện tích 2.205,3m², nằm một phần trong thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp Định Phú i, xã Long Th, huyện Tiều C, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận như sau:

- Hướng đông: Giáp các thửa đất 380, 385, TĐĐ số 32 có số đo 53,0m;

- Hướng tây: Giáp thửa đất 394, TĐĐ số 32 có số đo 60,50m;

- Hướng nam: Giáp thửa đất 394, TĐĐ số 32 và giáp Kênh có số đo 02 đoạn;

+ Đoạn 1: có số đo 36,17m;

+ Đoạn 2: Có số đo 3,53m;

- Hướng bắc: Giáp thửa số 380, TĐĐ số 32 và phần còn lại của thửa 541, TĐĐ số 4 có số đo 39, 31m.

(Có photo sơ đồ kèm theo)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T, anh Dương Minh Th và chị Dương Thị Kiều T2 phải chịu 300.000 đồng án phí, số tiền này bà Nguyễn Thị Thu A tự nguyện chịu thay cho bà T, anh Thái và chị Kiều T2, nên buộc bà Nguyễn Thị Thu A phải chịu án phí 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000390, ngày 01-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiều Cần, tỉnh Trà Vinh, bà Anh đã nộp đủ án phí.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu A không phải chịu án phí.

4. Về chi phí thẩm định, định giá bằng 5.120.000 đồng: Bà Nguyễn Thị Thu A tự nguyện chịu toàn bộ, số tiền này bà Anh đã nộp và chi xong.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

6. Khi án có hiệu lực pháp luật, đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tuyên nêu trên cho các đương sự và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho đương sự. Trường hợp các đương sự không đồng ý giao thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quy định của pháp luật để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung bản án này.

7. 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 theo qui 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 Trà Vinh;
- VKSND huyện Tiểu Cần;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Mỹ Châm