

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: 89/2024/DS-ST

Ngày: 24 – 12 – 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:

- Ông Trần Huy Tùng.
- Ông Nguyễn Văn Hành.

- 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: Bà Lê Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 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: 97/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Duy H, năm sinh 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Tú A, sinh năm 1997 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/4/2024) (Có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh S.

- Bị đơn:

1/Bà Trần Thị T, sinh năm 1961 (Có mặt).

2/ Bà Tô Thị N, sinh năm 1981 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tô S, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S.

Địa chỉ liên hệ: Ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh S.

Có ông Lâm Phước T1 – Cán bộ về hưu làm phiên dịch tiếng Khmer.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2024, 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 2012, ông Lâm Duy H có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Trần Thị T và chị Tô Thị N, phần đất diện tích 1.296m² (nằm trong thửa 97, tờ bản đồ số 17) đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S với giá chuyển nhượng 12 chỉ vàng 24k việc chuyển nhượng có lập "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" vào ngày 16/02/2012 có chữ ký đầy đủ của bà T và chị N có xác nhận của Ban nhân dân ấp B, ông Thạch H1. Sau khi chuyển nhượng phần đất này ông H đã giao đầy đủ số vàng chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24k và nhận đất canh tác.

Đến ngày 25/02/2013, ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T và chị Tô Thị N hết thửa đất phần đất diện tích 2600m² (nằm trong thửa 97, tờ bản đồ số 17) đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S với giá chuyển nhượng 25.5 chỉ vàng 24k việc chuyển nhượng có lập "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" vào ngày 25/02/2013 có chữ ký đầy đủ của bà T và chị N có xác nhận của Ban nhân dân ấp Bung Lức ông Thạch H1. Sau khi chuyển nhượng phần đất này ông H đã giao đầy đủ số vàng chuyển nhượng là 25.5 chỉ vàng 24k và nhận đất canh tác.

Sau khi nhận chuyển nhượng các phần đất trên ông H chưa có điều kiện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất vẫn canh tác ổn định đến nay không ai tranh chấp. Tuy nhiên, không hiểu lý do vì sao bà T, chị N ngang nhiên cặm 02 cây cột phân chia ranh để chuẩn bị xạ lúa canh tác. Thực tế hai phần đất này bà T, chị N đã chuyển nhượng cho ông H từ năm 2012 đến nay.

Nay ông Lâm Duy H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 16/02/2012 và ngày 25/02/2013 giữa ông Lâm Duy H với bà Trần Thị T và chị Tô Thị N phần đất diện tích 3.896m² (Theo đo đạc thực tế thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 17) tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S.

Tại biên bản hòa giải ngày 22/8/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn chị Tô Thị N trình bày:

Vào khoản năm 2010, chị N có cớ cho ông Lâm Duy H 03 công tằm lớn (Phần đất tranh chấp hiện nay) với giá 30 chỉ vàng 24K. Sau đó chị N đi Bình Dương làm thuê ở nhà mẹ là bà Trần Thị T sang đứt (chuyển nhượng) cho ông H với giá 39 chỉ vàng 24K. Ông H đưa thêm cho bà T 09 chỉ vàng nữa.

Nay chị Tô Thị N yêu cầu chuộc lại phần đất ruộng mà bà T đã sang nhượng cho ông H. Chị N sẽ hoàn trả lại cho ông H 39 chỉ vàng 24K.

Tại biên bản hòa giải ngày 22/8/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Bà T thừa nhận phần đất tranh chấp bà đã chuyển nhượng cho ông Lâm Duy H nhưng nay xảy ra tranh chấp thì bà cũng thống nhất theo lời trình bày của con gái là chị Tô Thị N. Ngoài ra bà không trình bày hay yêu cầu gì.

Tại tại biên bản ghi lời khai ngày 14/10/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô S trình bày:

Ông S với bà T là vợ chồng nhưng hai người không còn chung sống với nhau từ năm 2000. Ông S về chung sống với người đàn bà khác ở ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh S. Đất có nguồn gốc của cha mẹ bà Trần Thị T để lại cho vợ chồng. Mặc dù đất do ông S đứng tên quyền sử dụng đất nhưng từ trước đến nay đất do bà T quản lý, sử dụng sau đó bà T đã chuyển nhượng một phần, phần còn lại thì bà T quản lý ông không rõ. Trong vụ án này ông không có ý kiến gì cả. Đối với phần đất đang tranh chấp, ông S không có ý kiến do bà Trần Thị T và chị Tô Thị N quyết định.

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: Nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ. 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 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”.

[2] Về nội dung vụ án:

- Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2024, ông Lâm Duy H đang quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất thuộc thửa số 97 và thửa số 99, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thùy lợi có số đo 37,83m;
- Hướng Tây giáp thửa 100 có số đo 14,61m + 22,05m;
- Hướng Nam giáp thửa 107 + 109 + 110 có số đo 128,22m + 53,22m + 68,23m + 5,04m;

- Hướng Bắc giáp thửa 90 + 98 có số đo: 38,73m + 206,66m + 5,04m;

Tổng diện tích: 9.395,1m² (trong đó có 189,2m² là diện tích bờ kênh). Trên phần đất hiện nay ông Lâm Duy H đang canh tác lúa và đang ban bờ thành một thửa.

[3] Phần tranh đất tranh chấp là hiện trạng một phần của thửa số 97, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thùy lợi có số đo 37,83m;

- Hướng Tây giáp thửa phần còn lại của thửa 97 có số đo 37,48m;

- Hướng Nam giáp thửa 110 + 112 có số đo 33,15m + 68,23m;

- Hướng Bắc giáp thửa 98 có số đo: 96,02m;

Tổng diện tích: 3.896m². Phần diện tích này ông H đang canh tác lúa.

[4] Nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà Trần Thị Thị T để lại cho hai vợ chồng ông Tô S, bà Trần Thị T thuộc thửa số 97 và thửa số 99, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S. Phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc hiện nay đã thất lạc.

[5] Quá trình quản lý, sử dụng: Trong quá trình canh tác bà T đã chuyển nhượng cho ông Lý Minh S1 04 công tằm 3m. Sau đó ông Lý Minh S1 chuyển nhượng lại cho ông H (nằm ở hướng T - Phần đất này không có tranh chấp). Trong 04 công ông H nhận chuyển nhượng của ông S1 thì ông S1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được 03 công tằm 3m. Do toàn bộ diện tích ông H đã nhận chuyển nhượng nên ông đã ban bờ thành một thửa lớn (gồm thửa 97 và thửa 99).

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Duy H với bà Trần Thị T (có chữ ký của chị Tô Thị N) 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. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H đã thanh toán đầy đủ số vàng và đã nhận đất canh tác. Bà cũng Thừa thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.896m² cho ông H. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/02/2012 và ngày 25/02/2013 giữa ông Lâm Duy H với bà Trần Thị T và chị Tô Thị N là có căn cứ chấp nhận theo Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[7] Xét về lời phản đối của bị đơn chị Tô Thị N: Chị N không thừa nhận chữ ký trong hai tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/02/2012 và ngày 25/02/2013. Xét thấy không cần thiết phải tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của chị N. Vì như đã nhận định ở phần trên phần đất tranh chấp là tài sản của vợ chồng ông Tô S, bà Trần Thị T. Quyền định đoạt là do vợ chồng ông S, bà T quyết định. Phần đất chuyển nhượng ông S không có ý kiến. Còn bà T thì thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông H. Do đó chị N có ký hay không ký tên vào tờ chuyển nhượng không làm thay đổi tính pháp lý của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với số vàng giao nhận theo hai tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/02/2012 và ngày 25/02/2013 thì tổng số vàng là 37,5 chỉ vàng 24K. Còn chị N cho rằng số vàng giao nhận là 39 chỉ vàng 24K nhưng chị N không có gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó chị N yêu cầu chuộc lại phần đất do bà T đã chuyển nhượng không được chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí là 15.000.000đ (Mười lăm triệu 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.

[9] 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.

[10] 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 16/02/2012 và ngày 25/02/2013 giữa ông Lâm Duy H với bà Trần Thị T là hợp pháp.

3. Ông Lâm Duy H được quyền sử dụng hợp pháp một phần của thửa số 97 (1625), tờ bản đồ số 17 (01), tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S, phần đất có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 37,83m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 97 có số đo 37,48m;
- Hướng Nam giáp thửa 110 + 112 có số đo 33,15m + 68,23m;
- Hướng Bắc giáp thửa 98 có số đo: 96,02m;

Tổng diện tích: 3.896m².

(Kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 10/6/2024).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lâm Duy H 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.

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

- Bà Trần Thị T và chị Tô Thị N phải liên đới chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp. Như vậy bà T và chị N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Lâm Duy H số tiền trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T và chị Tô Thị N có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Lâm Duy H không phải chịu án phí. Ông H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004190 ngày 06/5/2024 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 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