

Bản án số: 33/2025/DS-ST.

Ngày: 15/4/2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N D HUYỆN MỎ CÀY BẮC, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm

Các Hội thẩm Nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Bảy
- Bà Phạm Thị Thu Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Trang- Thư ký Tòa án N D huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2015 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Văn D, sinh năm 1967; Nơi cư trú: ấp H, xã T, B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn N, sinh năm 1977; Nơi cư trú: ấp Q, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn: Trần Văn M, sinh năm 1941; Huỳnh Thị N, sinh năm 1951; Trần Thị Thủy C (Trần Thị Thu C), sinh năm 1973 và Trần Thị Thủy T, sinh năm 1974; Cùng nơi cư trú: ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ông N có mặt, ông M, bà N, bà C và bà T vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/8/2023 của ông Nguyễn Văn D cũng như trong quá trình tố tụng ông Đinh Văn N trình bày:

Vào ngày 09/7/2007 ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thủy C và bà Trần Thị Thủy T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D phần đất có diện tích

2.320m² thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 45.500.000 đồng, ông D đã giao số tiền 45.500.000 đồng và quản lý, canh tác đất từ năm 2007 cho đến nay.

Đến năm 2009 ông D và ông M làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng do phần đất này đang tranh chấp nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Sau khi ông M giải quyết xong tranh chấp thì ông D đã nhiều lần yêu cầu ông M hoàn thành thủ tục để ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M không đồng ý nên ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án N D huyện Mỏ Cày Bắc giải quyết yêu cầu ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C, bà Trần Thị Thuỷ T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn D, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T vắng mặt tại Tòa cũng như trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát N D huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên vi phạm quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng D sự năm 2015.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát N D huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C, bà Trần Thị Thuỷ T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 01/8/2023 của ông Nguyễn Văn D đối với ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Xác định ông Nguyễn Văn D là nguyên đơn, ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T là bị đơn. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3

Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

[1.2] Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã B, huyện b, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre thụ lý đúng thẩm quyền.

[1.3] Về việc vắng mặt đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T đến để tham gia phiên tòa nhưng ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T vắng mặt không rõ lý do. Do đó, căn cứ khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T là phù hợp.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn không có ý kiến. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận như sau:

- Trên phần đất tranh chấp có 02 cây dừa 20 năm tuổi; 22 cây dừa từ 06 đến 08 năm tuổi; 03 cây dừa từ 02 đến 03 năm tuổi và 11 cây dừa mới trồng. Tất cả các cây trồng này là do nguyên ông D trồng.

- Ông M trình bày: phần đất tranh chấp do ông D quản lý, sử dụng từ năm 2007, quá trình sử dụng ông D bơm cát, trồng cây. Tuy nhiên, phần đất này ông không có chuyển nhượng cho ông D mà ông chỉ cầm cố.

[2.2] Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo công văn số 1035/CNMCB-TTLT ngày 17/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Bắc thể hiện: Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre theo hồ sơ đo đạc chính quy do ông Nguyễn Văn D đăng ký kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thửa đất này theo hồ sơ địa chính (299) là một phần thửa đất số 186, tờ bản đồ số 3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn M vào năm 1997.

[2.3] Xét giấy hợp đồng bán đất ngày 09/7/2007:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản theo đúng quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về nội dung hợp đồng:

Xét về hợp đồng mua bán đất thấy rằng vào ngày 09-7-2007, ông D nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.320m² thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày, tỉnh Bến Tre (nay là thửa đất số

145, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre). Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn M vào năm 1997. Ông D nhận đất canh tác từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, tuy nhiên các bên tham gia chưa hoàn thiện về hình thức hợp đồng, chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Hội đồng xét xử xét thấy, khi thực hiện giao kết hợp đồng các bên tham gia có làm giấy viết tay thể hiện là “Giấy hợp đồng bán đất” ngày 09/7/2007, chưa được công chứng hoặc chứng thực và chưa đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003 (Luật đất đai có hiệu lực tại thời điểm thực hiện giao dịch); “Giấy hợp đồng bán đất” thể hiện người đứng tên “bán đất” là ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thủy C và bà Trần Thị Thủy T, người trực tiếp “mua đất” là ông Nguyễn Văn D và “chánh quyền sở tại” là ông Võ Văn Mẫn. Ông M cho rằng, ông không chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D mà ông chỉ cầm cố, tuy nhiên khi đăng ký kê khai để cấp lại đất theo dự án Vlap thì ông chỉ đăng ký kê khai các thửa đất khác, ông không đăng ký kê khai thửa đất số 145 mà ông D là người đăng ký kê khai.

Xét quá trình quản lý, canh tác đất từ thời điểm giao kết “Giấy hợp đồng mua bán đất” ngày 09/7/2007 đến nay, phần đất đang tranh chấp đều do ông D quản lý sử dụng, trồng cây, bơm cát và đăng ký kê khai. Quá trình ông D quản lý, sử dụng đất thì phía ông M cũng như gia đình ông M không có phản đối và cũng không có ý kiến gì.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo đúng theo quy định pháp luật, tuy nhiên việc chuyển nhượng đất đã hoàn thành trên thực tế, đã giao nhận đất từ năm 2007, đã thanh toán xong tiền. Do đó, có đủ cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn D với ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thủy C và bà Trần Thị Thủy T.

Về diện tích thửa đất tranh chấp: Theo “Giấy hợp đồng mua bán đất” ngày 09/7/2007 thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 2.320m² thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 2.167,7m² thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Phần diện tích đất chênh lệch do Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc và Tòa án N D tỉnh Bến Tre đã xét xử và công nhận cho bà Trần Thị Diễm Phương và bà Bùi Thị Ngọc Thùy theo Bản án Dân sự sơ thẩm số 80/2010/DSST ngày 25/8/2010 và Bản án D sự phúc thẩm số 204/2010/DS-PT ngày 18/10/2010. Phần chênh lệch này ông D không yêu cầu hộ ông M trả lại giá trị nên không xem xét giải quyết.

[2.4] Về chi phí tố tụng: chi phí thu thập chứng cứ là 7.547.000 đồng ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T có nghĩa vụ liên đới chịu nhưng ông D đã thanh toán xong nên buộc ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T liên đới trả cho ông D số tiền trên.

[2.75 Về án phí: Về án phí D sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T có nghĩa vụ liên đới nộp. Tuy nhiên, ông D và bà N là người cao tuổi nên được miễn. Do đó, buộc bà C và bà T có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn D theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, cụ thể tuyên:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Văn D được toàn quyền quản lý, sử dụng và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 2.167,7m² thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Tân Hoà, xã Tân Bình, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

(Phần đất tranh chấp thể hiện theo hồ sơ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 14/11/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Bắc thực hiện đo vẽ)

Ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Trần Văn M, bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền là 7.547.000 đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí: D sự sơ thẩm không có giá ngạch

Ông Trần Văn M và bà Huỳnh Thị N được miễn

Bà Trần Thị Thuỷ C và bà Trần Thị Thuỷ T có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003140 ngày 06/3/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Mô Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án nơi thường trú./

Nơi nhân:

- TAND Bến Tre (1b);
- VKSND huyện Mô Cày Bắc (2b);
- Chi cục THADS huyện Mô Cày Bắc (1b);
- Những người tham gia tố tụng (5b);
- Lưu HS, VP, THA (4b).

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Hồng Diễm