

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 07/2023/DSST

Ngày: 10/3/2023

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; thực
hiện nghĩa vụ tài sản do người chết
để lại”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Phước.

2. Ông Nguyễn Hùng Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Nguyễn Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: ông Trần Hữu Thọ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/3/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2022/TLST-DS ngày 27/5/2022 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXXST-DS ngày 31/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS ngày 17/02/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Lê Văn L, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1026, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

- *Bị đơn:* Trần Thanh C, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng*: Trần Thị Tuyết Tr, sinh năm 1987 (*vắng mặt có đơn xin vắng mặt*).

Địa chỉ: khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày:

Vào năm 1980 ông Trần Văn M (ông nội của anh Trần Thanh C) cho bà N (mẹ của ông Lê Văn L) thuê phần đất chiều ngang 2,633m, chiều dài hết đất của ông M, nhưng không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, để bà N, ông L làm đường nước. Sau đó ông M tặng cho phần đất này cho ông Trần Văn N (cha của anh C) lúc này bà N vẫn thuê của ông Trần Văn N để sử dụng làm đường dẫn nước.

Năm 1993 bà N, ông L thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N, anh Trần Thanh T (anh ruột anh C) chiều ngang 2,633m, chiều dài hết đất, diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông L không biết. Phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa số 766, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.137m². Việc thỏa thuận chuyển nhượng có làm giấy tay vào ngày 08/8/1993, giấy tay có 02 người làm chứng là ông Nguyễn Văn H, ông Đặng Văn Đ và có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp T, xã T, giá chuyển nhượng là 01 chỉ vàng 24kr. Ông L đã giao vàng cho ông N, anh T xong, còn diện tích đất thì đã sử dụng từ năm 1980 cho đến nay, Do diện tích đất quá ít không thể tách thửa được.

Hiện nay, ông N đã chết (trích lục khai tử ngày 10/8/2017), anh T đã bỏ đi khỏi địa phương, phần diện tích đường nước ông L, bà N nhận chuyển nhượng của ông N được anh Trần Thanh C nhận thừa kế. Sau khi nhận thừa kế anh C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 766, tờ bản đồ số 5 được tách làm 03 thửa là 62, 63, 300). Diện tích ông L nhận chuyển nhượng vào ngày 08/8/1993 sau khi tách ra là trọn thửa số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích đo đạc thực tế là 96m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, anh C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 62 vào ngày 30/8/2017 nhưng anh C không sang tên cho ông L, hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 62 anh C đang giữ. Đồng thời, thửa đất số 62, tờ bản đồ 51 hiện Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành đang kê biên, nhưng chưa đấu giá do đất có tranh chấp, Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành có thông báo số 210/TB-CCTHADS ngày 27/04/202 cho ông L, để ông L thực hiện việc khởi kiện anh C.

Ông L yêu cầu anh C tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² (đường nước) thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cho ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để ông L làm đường nước vì ngoài đường nước này ông L không còn đường nước nào khác để dẫn nước vào ruộng của ông.

Ông L đồng ý chịu toàn bộ án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, chi phí đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

Bị đơn anh Trần Thanh C vắng mặt không có ý kiến trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án anh C vắng mặt, nguyên đơn đã thực hiện việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, nhưng anh C không đến Tòa án, cũng không có ý kiến trình bày gửi cho Tòa án.

Theo biên bản ghi lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H trình bày:

Anh C thiếu ông H 55 chỉ vàng 24kr, việc này đã được giải quyết bằng Bản án số 47/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và Bản án số 79/2021/DSPT ngày 11/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, anh C bỏ địa phương đi nên không thi hành án được. Cơ quan thi hành án có kê biên 04 thửa đất 62, 63, 300 cùng tờ bản đồ số 51; Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 52 của anh C và tạm giao cho ông H quản lý sử dụng.

Trong 04 thửa đất bị kê biên có thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² do ông nội anh C cho ông L thuê. Năm 1993 cha anh C (ông N), anh T đã chuyển nhượng cho ông L, ông L đã nhận đất và sử dụng cho đến nay (được khoảng hơn 40 năm). Việc thỏa thuận chuyển nhượng giá trị bao nhiêu ông H không biết, nhưng ông L nhận chuyển nhượng thửa 62 thì xung quanh xóm ai cũng biết, do ông L đã nhận chuyển nhượng và sử dụng đất lâu, ông H cũng là người làm chứng ký tên trong giấy tay chuyển nhượng 08/8/1993.

Khi thi hành án tạm giao thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51 thì ông H không sử dụng người trực tiếp quản lý sử dụng mà là ông L. Do đó, ông H không tranh chấp thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m². Trường hợp, Tòa án giải quyết giao thửa đất này cho ông L, thì ông H đồng ý, không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với thửa đất 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² do thửa đất này ông L đã nhận chuyển nhượng và sử dụng khoảng hơn 40 năm rồi.

Theo biên bản ghi lời khai người làm chứng chị Trần Thị Tuyết Tr trình bày:

Chị Tr chỉ nhận thế chấp 03 thửa số 63, 300, 13 và có đăng ký thế chấp. Chị Tr chưa khởi kiện anh C tại Tòa án, lý do Cơ quan Thi hành án khi kê biên có tên chị Tr là do khi thi hành Bản án cho cho ông Hòa có kê biên các thửa đất 63, 300, 13 mà chị Tr nhận thế chấp. Đối với diện tích 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² (đường nước) chị Tr không nhận thế chấp, nên chị Tr không tranh chấp gì đối với thửa đất số 62. Diện tích thửa số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² Tòa án xử như thế nào, cũng không liên quan đến chị Tr, chị Tr không có ý kiến gì hay tranh chấp gì. Do đây là tranh chấp giữa anh C và ông L.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến:

Về thủ tục thụ lý, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành đúng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/1993 giữa ông Lê Văn L và ông Trần Văn N, anh Trần Thanh T đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích đo đạc thực tế là 96m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Buộc anh Trần Thanh C tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² do anh Trần Thanh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L.

Ông Lê Văn L được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 12/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn L về việc chịu toàn bộ án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: ông L yêu cầu anh C tiếp tục chuyển nhượng cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² do anh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tại xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 500, 615, 688 Bộ luật Dân sự, Điều 166, 167 Luật Đất đai; Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Về việc vắng mặt bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho anh C các văn bản tố tụng. Tòa án có đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về nội dung vụ kiện cho anh C biết, nhưng anh C vắng mặt, Tòa án đã hoãn phiên tòa ngày 17/02/2023, tại phiên tòa lần thứ hai anh C vẫn không có mặt, không có lý do, không có gửi ý kiến trình bày. Do đó, Tòa án căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt anh Trần Thanh C.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L, ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H

Ông L yêu cầu anh C tiếp tục chuyển nhượng cho ông thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m². Hội đồng xét xử xét thấy giữa ông L và ông N, anh T có làm văn bản chuyển nhượng giấy tay (tờ nhượng thuận ngày 08/8/1993) có 02 người làm chứng là ông Nguyễn Văn H, ông Đặng Văn Đ và có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp T, xã T. Ông L đã giao tiền cho ông N, anh T xong, đồng thời cũng đã nhận thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² sử dụng từ trước năm 1993 cho đến nay. Hiện nay ông N đã chết, anh T

cũng không có mặt ở địa phương, toàn bộ tài sản của ông N do anh C nhận thừa kế (theo tờ thỏa thuận phân chia thừa kế ngày 11/8/2017 có xác nhận của Ủy ban nhân xã Tân Phú Trung). Anh C đã làm thủ tục nhận thừa kế và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất số 62, nhưng không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông L như văn bản chuyển nhượng ngày 08/8/1993.

Ông Trần Thanh T là con của ông Trần Văn N, là người cùng ông N ký tên vào văn bản chuyển nhượng ngày 08/8/1993, tuy nhiên theo tờ thỏa thuận phân chia thừa kế ngày 11/8/2017 thừa nhận phần đất tranh chấp là di sản của ông N và thống nhất cho anh C được hưởng toàn bộ di sản của ông N. Do đó, không cần đưa anh T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Đối với ý kiến của anh Nguyễn Văn H, xét thấy ông H thừa nhận thừa đất 62 ông N đã chuyển nhượng cho ông L, ông H ký tên người làm chứng trong giấy tay chuyển nhượng ngày 08/8/1993. Ông L đã nhận đất để sử dụng từ trước năm 1993. Khi thi hành án tạm giao thừa đất số 62 cho ông H, thì ông L vẫn là người sử dụng. Ông H xác định có giao thừa đất 62 cho ông L đứng tên quản lý sử dụng thì ông H đồng ý, không tranh chấp, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông H.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông N, anh T là văn bản viết tay không được công chứng chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hợp đồng này đã được người làm chứng ông Hòa xác nhận là có việc chuyển nhượng, ông L đã thực hiện xong nghĩa vụ giao vàng; ông N, anh T đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất cho ông L quản lý, sử dụng để làm đường nước từ trước năm 1993 cho đến nay. Lẽ ra, khi nhận di sản thừa kế từ ông Trần Văn N, anh C phải thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại, trong phạm vi di sản do người chết để lại là tiếp tục chuyển nhượng và sang tên thừa đất 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² cho ông L, nhưng anh C không thực hiện mà lại đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² của ông N là chưa đúng với quy định của pháp luật. Từ các nhận định trên căn cứ vào Điều 129, Điều 500, Khoản 3 Điều 615 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai, ông L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông N, anh T có hiệu lực và yêu cầu anh C thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án anh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, xét thấy việc tự nguyện của ông L có lợi cho bị đơn, không trái quy định của pháp luật nên chấp nhận. Do đây là tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự anh C phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Lộc tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 2.092.000 đồng (Trong đó, chi phí đo đạc là 1.492.000 đồng; Chi phí định giá là 600.000 đồng) là phù hợp, nên ghi nhận (ông Lê Văn L đã nộp và chi xong).

[6] Về chi phí đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng:

Ông Lê Văn L đồng ý chịu toàn bộ chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng là 1.692.000 đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông L (ông L đã nộp và chi xong).

[7] Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp trình bày là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 166, 167 Luật Đất đai;

Các Điều 129, 500, 615, 688 Bộ luật Dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 ông Lê Văn L.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/1993 giữa ông Lê Văn L và ông Trần Văn N, anh Trần Thanh T đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích đo đạc thực tế là 96m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành có hiệu lực.

Buộc anh Trần Thanh C có nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² (anh Trần Thanh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Lê Văn L.

Ông Lê Văn L được quyền sử dụng đất thửa số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích đo đạc thực tế 96m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 12/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Ông Lê Văn L được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CI 060279, Số vào sổ cấp giấy GCN: CS06128 ngày cấp 30/8/2017 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m², mục đích sử dụng chuyên trồng lúa nước do anh Trần Thanh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Lê Văn L theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo là trích do hiện trạng đất tranh chấp ngày 12/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành).

2. Chi phí đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng ông Lê Văn L đồng ý chịu toàn bộ chi phí đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 1.692.000 đồng (ông L đã nộp và thanh toán xong).

3. Về án phí: Ông Lê Văn L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009155 ngày 27/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành được trừ vào án phí ông L phải chịu (ông L đã nộp xong án phí).

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê Văn L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.092.000 đồng (chi phí đo đạc là 1.492.000 đồng; chi phí định giá là 600.000 đồng). Ông Lê Văn L đã nộp và chi xong.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát ND huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án DS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Nguyễn Văn Nhân