

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 09/2018/DS-ST

Ngày: 07/3/2018

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất*”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thúy Hằng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Huỳnh Quan Lộc**

2. Ông **Võ Quang Truyền**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Kim Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông **Đặng Quốc Sĩ** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 240/2016/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2016 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2018/QĐST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh **V.T.P**, sinh năm 1968 - có mặt

Địa chỉ: Tổ 2, ấp T.L, xã T.B, huyện T.B, tỉnh TN

2. *Bị đơn:* Anh **T.T.M**, sinh năm 1953 - vắng mặt

Địa chỉ: Số 23/33, đường A nối dài, phường B, Quận V, thành phố H.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh **T.H.M**, sinh năm 1978 - vắng mặt

- Chị **T.T.K.H**, sinh năm 1981 - vắng mặt

- Anh **T.Q.A**, sinh năm 1992 - vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 23/33, đường A nối dài, phường B, Quận V, thành phố H.

-Chị **V.T.H**, sinh năm 1952- vắng mặt

Địa chỉ: Số 3/119, ấp LT, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN

-Anh **V.T.T**, sinh năm 1962 - có mặt

Địa chỉ: Số 94/5B, ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN.

-Anh **V.T.Đ**, sinh năm 1964 - vắng mặt

Địa chỉ: ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN

-Chị **V.K.H**, sinh năm 1966 - có mặt

Địa chỉ: Số 2/7, ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN

-Chị **V.N.L**, sinh năm 1969 - có mặt

Địa chỉ: Số A2/5 ấp HT, xã HT, huyện HT, tỉnh TN

-Anh **V.T.C**, sinh năm 1974 - vắng mặt

Địa chỉ: ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN

Người đại diện hợp pháp của chị V.T.H, anh V.T.Đ và anh V.T.C: Anh V.T.P, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ 2, ấp T.L, xã T.B, huyện T.B, tỉnh TN.(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2017) - có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Trong đơn khởi kiện ngày 04/10/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là anh V.T.P trình bày:***

Cha anh tên Võ Văn The, sinh năm 1924, chết năm 2002, mẹ tên Phạm Thị Lanh, sinh năm 1927, chết năm 2000. Cha mẹ có tất cả 8 người con: Võ Thị Hồng (Nòng); Võ Thị Mặn, chết năm 2003, (có chồng là T.T.M và 03 người con tên T.H.M, T.T.K.H, T.Q.A); V.T.T; V.T.Đ; V.T.H; V.T.P; V.N.L; V.T.C.

Khi còn sống ông The, bà Lanh có tạo lập phần đất diện tích 10m x 50m tọa lạc ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có chuyển nhượng (bán rẻ) cho chị Võ Thị Mặn phần đất diện tích ngang 4m x dài 50m chưa được tách giấy. Đến năm 2000 bà Lanh chết, năm 2002 ông The chết, tất cả tám anh chị em thỏa thuận ủy quyền cho anh đại diện đứng tên và tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Mặn. Cuối năm 2002, chị Mặn và anh M chuyển nhượng phần đất ngang 4m x dài 50m cho bà Nguyễn Thị Lan, do ranh đất không liền nên chị Mặn thỏa thuận đổi đất, chị Mặn lấy phần đất của tám anh em chuyển nhượng cho bà Lan, phần của chị Mặn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chuyển trả cho anh đứng tên cho các anh em. Khi chị Mặn chuyển nhượng cho bà Lan, thì anh cũng đại diện cho các anh em chuyển nhượng cho bà Lan diện tích đất ngang 2m x dài 50m để lấy tiền trả nợ cho cha và các anh em bị bệnh, phần diện tích chung còn lại là ngang 4m x dài 50m. Thủ tục anh đã hoàn tất, bà Lan đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Mặn chưa làm thủ tục chuyển trả thì bị tai nạn chết. Từ khi chị Mặn chết anh đã nhiều lần yêu cầu anh M, anh M, chị H, anh A hoàn tất thủ tục chuyển trả lại phần đất đã đổi nêu trên nhưng anh M, anh M, chị H, anh A không thực hiện.

Nay anh yêu cầu anh M, anh M, chị Hg và anh A hoàn tất hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, phần đất ngang 4m x dài 50m (diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 203,9m²), tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38 do UBND huyện Hòa Thành cấp cho chị Võ Thị Mận tọa lạc tại ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN cho các anh em, do anh đại diện đứng tên. Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

****Tại Bản tự khai ngày 09/5/2017 và Biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2017 bị đơn ông T.T.M trình bày:***

Thông nhất lời trình bày của anh P, thừa nhận có việc đổi phần đất nêu trên để bán cho bà Lan, tuy nhiên số tiền bán được chia 06 phần, anh và chị Mận nhận 04 phần còn 02 phần các anh em chia nhau. Nay anh P yêu cầu anh, anh M, chị H và anh A hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 203,9m², tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38 do UBND huyện Hòa Thành cấp cho chị Võ Thị Mận, anh cùng với anh M và anh A đồng ý chuyển đổi phần đất trên cho các anh em của anh P, còn chị H không đồng ý. Anh cũng không yêu cầu chia thừa kế phần đất này. Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

****Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh V.T.T trình bày:***

Thông nhất lời trình bày của anh P, nay anh yêu cầu anh M, anh M, chị H và anh A hoàn tất hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 203,9m², tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38 do UBND huyện Hòa Thành cấp cho chị Võ Thị Mận tọa lạc tại ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN cho các anh em, cho anh P đại diện đứng tên. Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

****Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị V.K.H trình bày:***

Thông nhất lời trình bày của anh P, nay anh yêu cầu anh M, anh M, chị H và anh A hoàn tất hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 203,9m², tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38 do UBND huyện Hòa Thành cấp cho chị Võ Thị Mận tọa lạc tại ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN cho các anh em, cho anh P đại diện đứng tên. Ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị V.N.L trình bày:

Thông nhất lời trình bày của anh P, nay anh yêu cầu anh M, anh M, chị H và anh A hoàn tất hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 203,9m², tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38 do UBND huyện Hòa Thành cấp cho chị Võ Thị Mận tọa lạc tại ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN cho các anh em, cho anh P đại diện đứng tên. Ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

-Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị V.T.H, anh V.T.Đ và anh V.T.C: Anh V.T.P trình bày:

Thông nhất lời trình bày của anh P, nay anh yêu cầu anh M, anh M, chị H và

anh A hoàn tất hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 203,9m², tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38 do UBND huyện Hòa Thành cấp cho chị Võ Thị Mận tọa lạc tại ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN cho các anh em, cho anh P đại diện đứng tên. Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

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

1/Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

3/Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 693, Điều 694, Điều 695, Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 202 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Phần đất tranh chấp tọa lạc ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN nên Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thụ lý vụ án là đúng theo quy định tại Điểm c, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thu thập chứng cứ cho đến khi xét xử, bị đơn anh T.T.M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T.H.M, chị T.T.K.H, anh A đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với anh M, anh M, chị H và anh A là đúng với quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Anh P yêu cầu anh T.T.M, anh T..H.M, chị T.T.K.H, anh T.Q.A thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 203,9m², tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38 do UBND huyện Hòa Thành cấp cho chị Võ Thị Mận tọa lạc tại ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN nên xác định là quan hệ “Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” quy định tại Điều

693 của Bộ luật dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

Ông Võ Văn The, sinh năm 1924, chết năm 2002; bà Phạm Thị Lan, sinh năm 1927, chết năm 2000 có tất cả 8 người con gồm: Võ Thị Hồng (Nông); Võ Thị Mận, chết năm 2003, (có chồng là T.T.M và 03 người con tên T.H.M, T.T.K.H, T.Q.A); V.T.T; V.T.Đ; V.T.H; V.T.P; V.N.L; V.T.C. Khi còn sống ông The, bà Lan tạo lập phần đất diện tích 10m x 50m tọa lạc ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN, có chuyển nhượng (bán rẻ) cho chị Mận phần đất diện tích ngang 4m x dài 50m chưa được tách giấy. Đến năm 2000 bà Lan chết, năm 2002 ông The chết. Khi ông The, bà Lan chết, các anh em ủy quyền cho anh Võ Thành Phúc đứng ra tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Mận, còn phần diện tích đất ngang 6m dài 50m là của tất cả các anh em do anh Phúc đại diện đứng tên, anh Phúc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cuối năm 2002 chị Mận và anh Mạnh chuyển nhượng phần đất ngang 4m x dài 50m cho bà Lan, do ranh đất không liền nên chị Mận thỏa thuận đổi đất với các anh em. Anh Phúc đã ký tên hoàn tất thủ tục cho bà Lan, bà Lan đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần đất chị Mận chuyển trả cho các anh em chưa làm thủ tục xong thì chị Mận bị tai nạn chết. Từ khi chị Mận chết anh P đã nhiều lần yêu cầu anh M, anh M, chị H, anh A thực hiện thủ tục chuyển đổi qua cho anh P nhưng anh M, anh M, chị H, anh A không thực hiện.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh P thấy rằng: Việc đổi phần đất diện tích ngang 203,9m², tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38 do UBND huyện Hòa Thành cấp cho chị Võ Thị Mận tọa lạc tại ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN để lấy phần đất của ông The, bà Lan chuyển nhượng cho bà Lan là có thật được, được anh Mạnh thừa nhận. Tuy nhiên sau khi hoàn tất thủ tục cho bà Lan thì chị Mận bị tai nạn chết nên thủ tục chuyển đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Mận qua những người thừa kế của ông The, bà Lan chưa hoàn tất. Do đó nay hàng thừa kế của ông The, bà Lan yêu cầu anh M, anh M, chị H, anh A hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 203,9m², tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38 do UBND huyện Hòa Thành cấp cho chị Võ Thị Mận tọa lạc tại ấp LC, xã LTT, huyện HT, tỉnh TN cho người thừa kế của ông The, bà Lan do anh Phúc đại diện đứng tên là có cơ sở chấp nhận.

Kết quả đo đạc, định giá tài sản ngày 31/8/2017 phần đất có tứ cận:

- + Đông giáp đường Tôn Đức Thắng dài 4,31m
- + Tây giáp đường 4m dài 4,35m
- + Nam giáp thửa 418 dài 51m
- + Bắc giáp thửa 357 dài 51m

Diện tích 220,9m², trên phần đất có 01 căn nhà tường cấp 4C, 01 mái che các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Do phần đất là di sản thừa kế của ông The và bà Lanh chết để lại, không có di chúc. Ông The chết năm 2002, bà Lanh chết năm 2000 có tất cả 8 người con gồm: V.T.H (Nông), Võ Thị Mặn chết năm 2003, (có chồng là T.T.M và 03 người con tên T.H.M, T.T.K.H, T.Q.A), V.T.T, V.T.Đ, V.T.H, V.T.P, V.N.L, V.T.C. Do đó hàng thừa kế thứ nhất của The, bà Lanh gồm có: Chị Võ Thị Hồng (Nông), chị Võ Thị Mặn chết năm 2003, (có chồng là Trần Tấn Mạnh và 03 người con tên T.H.M, T.T.K.H, T.Q.A), anh V.T.T, anh V.T.Đ, chị V.T.H, anh V.T.P, chị V.N.L, anh V.T.C. Trong quá trình thu thập chứng cứ chị V.T.H (Nông), V.T.T, V.T.Đ, V.T.H, V.T.P, V.N.L, V.T.C thống nhất cho anh V.T.P đại diện đứng tên là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá: Hợp đồng đo đạc và định giá tài sản tranh chấp trị giá 2.000.000 đồng, anh Phúc đã tạm ứng số tiền trên để chi phí đo đạc và định giá tài sản tranh chấp. Do yêu cầu của anh P được chấp nhận nên anh Mạnh, anh M, chị H và anh A phải hoàn trả cho anh P 2.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc và định giá tài sản tranh chấp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh M, anh M, chị H, anh A phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 693, Điều 694, Điều 695, Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 202 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V.T.P đối với anh T.T.M, anh T.H.M, chị T.T.K.H và T.Q.A về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

Buộc anh T.T.M, anh T.H.M, chị T.T.K.H và T.Q.A hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất cho chị V.T.H (Nông), chị Võ Thị Mặn chết năm 2003, (có chồng là Trần Tấn Mạnh và 03 người con tên T.H.M, T.T.K.H, T.Q.A), anh V.T.T, anh V.T.Đ, chị V.T.H, anh V.T.P, chị V.N.L, anh V.T.C do anh V.T.P đại diện đứng tên, đối với phần đất diện tích 203,9m² (diện tích đo đạc thực tế là 220,9m²), thửa 38, tờ bản đồ 15 tọa lạc xã L.T.T, huyện H.T, tỉnh T.N thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00338 QSDĐ/1292/XN-UB(HL) ngày 16/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Võ Thị Mặn có tứ cận:

- + Đông giáp đường Tôn Đức Thắng dài 4,31m
- + Tây giáp đường 4m dài 4,35m
- + Nam giáp thửa 418 dài 51m
- + Bắc giáp thửa 357 dài 51m

Ghi nhận trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4C, 01 mái che các đương sự không tranh chấp Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Các thừa kế của ông The, bà Lanh do anh V.T.P đại diện đứng tên có nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T.T.M, anh T.H.M, chị T.T.K.H, anh T.Q.A phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh P 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003172 ngày 14/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí do đặc, định giá: nh T.T.M, anh T.H.M, chị T.T.K.H, anh T.Q.A hoàn trả cho anh V.T.P 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

4. Các đương sự trong vụ án được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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 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, Điều 7 và Điều 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Hòa Thành;
- CC.THADS huyện Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.