TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** TỈNH LONG AN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 290/2023/DS-ST
Ngày 29 - 9 - 2023
V/v " Tranh chấp công nhận quyền sở hữu chung & công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Rạt
2. Bà Trần Thị Đổi

***Thư ký phiên tòa*:** Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2023/TL-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 về việc:*"Yêu cầu công nhận quyền sở hữu chung và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 365/2023/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 8 năm 2023, giữa:

1.Nguyên đơn: Ông Lê Thanh Q, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1981 (vắng mặt)

2.2. Ông Cao Hữu S, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Lê Thị R, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.3. Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Bà Phan Thị Bích P, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.5. Bà Phan Thị Minh N, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.6. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.7. Ông Võ Văn C, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.8. Ông Nguyễn Trọng C1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3.9. Bà Đoàn Mai T, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp R, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.10. Bà Huỳnh Thị L2, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.11. Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.12. Bà Biện Thị K, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.13. Bà Võ Thị Bé T1, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.14. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.15. Bà Huỳnh Thị Hồng H2, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.16. Bà Huỳnh Xuân H3, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.17. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.18. Bà Lê Thị Phương L3, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.19. Bà Đặng Thị Kim H4, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.20. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1963(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.21. Bà Lê Kim H5, sinh năm 1978(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.22. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.23. Ông Phạm Văn V1, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.24. Bà Phạm Thị H6, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.25. Ông Phạm Văn H7, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.26. Bà Phạm Hoài T2, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.27. Bà Phạm Thị P1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.28. Bà Cao Mộng Thùy D, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.29. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Địa chỉ: khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C2 - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. (vắng mặt)

3.30.Ủy ban nhân dân xã A.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Đoàn Văn D1, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 3 năm 2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 01 tháng 8 năm 2023, lời trình bày trình bày tiếp theo do nguyên đơn ông Lê Thanh Q trình bày:

Ông và vợ chồng bà Nguyễn Thị Bé H, ông Cao Hữu S là chỗ quen biết. Ông có tham gia vào dây hụi do bà H, ông S làm chủ thảo. Trong quá trình tham gia dây hụi này thì bà H, ông S nợ ông số tiền 459.000.000 (Bốn trăm năm mươi chín triệu) đồng, ông nhiều lần yêu cầu bà H, ông S trả nợ, nhưng bà H, ông S không trả cho ông.

Ông đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa yêu cầu giải quyết tranh chấp hụi giữa ông và vợ chồng bà H, ông S. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 90/2022/QĐST-DS ngày 17/08/2022 thì vợ chồng bà H, ông S có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông số tiền hụi còn nợ là 459.000.000 (B trăm năm mươi chín triệu) đồng, kể từ khi Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bà H và ông S chậm thi hành án thì phải trả thêm tiền lãi do chậm thi hành án.

Ngày 25/8/2022 Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2255/QĐ-CCTHADS, theo đó bà H và ông S có trách nhiệm tự nguyên thi hành án trong thời hạn 10 ngày, tuy nhiên bà H và ông S không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Ngày 08/02/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đã ra Thông báo số 68/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án, qua xác minh điều kiện thi hành án của vợ chồng bà H, ông S thì hiện bà H, ông S và bà Cao Mộng Thùy D có đồng sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 787, diện tích 100m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 2 và quyền sử dụng đất của thửa đất số 788, diện tích 60m^2, loại đất thổ, tờ bản đồ số 2 cả hai thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An đều do ông S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Chấp hành viên đã thông báo cho ông S, bà H, bà D về việc thỏa thuận phân chia tài sản chung hoặc khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản nêu trên nhưng bà H, ông S và bà Cao Mộng Thùy D không thỏa thuận phân chia tài sản chung, không khởi kiện và cũng không phản hồi gì cho Chi cục thi hành án biết. Do đó, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa thông báo cho ông có quyền khởi kiện tại Tòa án để xác định quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo thủ tục tố tụng dân sự.

Thời điểm hộ ông S được cấp Giấy chứng nhận thì bà D chỉ mới 4 tuổi, không có công sức đóng góp vào tài sản nêu trên nên quyền sử dụng đất thuộc thửa 787, 788 tờ bản đồ số 2 tại xã A là tài sản chung của ông S, bà H, không có phần của bà D.

Theo Mãnh trích đo địa chính số 100-2023 do Công ty TNHH Đ2 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 13/7/2023 thì phần diện tích căn nhà mà ông Cao Hữu S và bà Nguyễn Thị Bé H đang quản lý sử dụng có một phần diện tích 63,4 m^2 thuộc một phần thửa 27, 17 tờ bản đồ số 2 và một phần diện tích 103,8m^2 thuộc thửa 787, 788 tờ bản đồ số 2 đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Đối với phần diện tích thuộc thửa 27, 17 tờ bản đồ số 2 là do ông S, bà H nhận chuyển nhượng thêm của ông Phạm Văn Ă, nhưng chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để cơ quan thi hành án tiến hành việc kê biên, phát mãi các tài sản của ông S, bà H theo quy định của pháp luật. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 27, 17 tờ bản đồ 2 có diện tích 63,4m^2 giữa ông Phạm Văn Ă với ông Cao Hữu S, bà Nguyễn Thị Bé H; Công nhận quyền sử dụng của các thửa đất số 787 (có diện tích 44,8 m^2) và 788 (có diện tích 59m^2), 27 (có diện tích 37,9m^2), thửa 17 (có diện tích 25,5m^2) tờ bản đồ số 2 (tất cả thành phần thửa mới là thửa 26, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An) là tài sản chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị Bé H và ông Cao Hữu S để thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số nợ hụi 459.000.000 (Bốn trăm năm mươi chín triệu) đồng và lãi chậm thi hành án (nếu có) cho ông.

Ngoài ra ông không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn Ông Cao Hữu S, bà Nguyễn Thị Bé H: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị R, Nguyễn Thị L, Trần Thị Tuyết M, Phan Thị Bích P, Phan Thị Minh N, Nguyễn thị Mỹ L4, ông Võ Văn C, ông Nguyễn Trọng C1, bà Đoàn Mai T, bà Huỳnh Thị L2, bà Đỗ Thị H1, bà Biện Thị K, bà Võ Thị Bé T1, bà Nguyễn Thị N1, bà Huỳnh Thị Hồng H2, bà Huỳnh Xuân H3, bà Nguyễn Thị N2, bà Lê Thị Phương L3, bà Đặng Thị Kim H4, bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Kim H5, bà Nguyễn Thị Hồng V có văn bản trình bày: Các ông bà là hàng xóm của của bà H, ông S và có tham gia chơi hụi do bà H, ông S làm thảo hụi. Sau khi bà H, ông S vỡ hụi, các ông bà đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. Tòa án cũng đã ban hành quyết định, ông S và bà H đã thỏa thuận với các ông bà về việc trả nợ hụi còn thiếu theo các quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án, cụ thể:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 80/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà R số tiền 18.500.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Bản án số 144/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 62.500.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Bản án số 147/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền 42.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 87/2022/QĐST-DS ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Phan Thị Bích P số tiền 173.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 77/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Phan Thị Minh N số tiền 30.500.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 số tiền 42.500.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 79/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho ông Võ Văn C số tiền 8.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 85/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho ông Nguyễn Trọng C1 số tiền 24.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 83/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Đoàn Mai T số tiền 38.400.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 117/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Huỳnh Thị L2 số tiền 118.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 86/2022/QĐST-DS ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Đỗ Thị H1 số tiền 89.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 83/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Đoàn Mai T số tiền 38.400.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 92/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Biện Thị K số tiền 82.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 81/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Võ Thị Bé T1 số tiền 118.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 82/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho Nguyễn Thị N1 số tiền 45.500.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 84/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Huỳnh Thị Hồng H2 số tiền 80.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Huỳnh Xuân H3 số tiền 53.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 89/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Nguyễn Thị N2 số tiền 25.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 91/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 củaTòa án nhân dân huyện Đ, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Lê Thị Phương L3 số tiền 49.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 119/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Đặng Thị Kim H4 số tiền 15.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 118/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 39.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 75/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Lê Kim H5 số tiền 6.600.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 76/2022/QĐST-DS ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, ông S, bà H có trách nhiêm trả cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 6.600.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Sau khi có quyết định của Tòa án, các ông bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án thì được cơ quan thi hành án thông báo như lời ông Q trình bày. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Q, các ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Q, để đảm bảo việc ông S, bà H thi hành án cho các ông bà. Do bận công việc, các ông bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết cũng như các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn V1, Phạm Thị H6, Phạm Văn H7, Phạm Hoài T2, Phạm Thị P1 *có ý kiến trình bày như sau:* Các ông bà là con ông Phạm Văn Ă (chết năm 2017) và bà Lâm Thị T3 (chết năm 2017). Cha mẹ các ông bà có 6 người con: 1/ Phạm Thị P2, 2/ Phạm Văn H7, 3/ Phạm Văn N3 (đã chết), 4/ Phạm Văn V1, 5/ Phạm Thị H6, 6/ Phạm Hoài T2. Theo như ông bà được biết, trước đây cha của các ông bà là ông Phạm Văn Ă có chuyển nhượng cho ông S, bà H phần đất thuộc thửa 17, 27 tờ bản đồ số 2. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không có ý kiến gì và không có tranh chấp gì trong vụ án. Vì phần đất này cha các ông bà đã chuyển nhượng cho ông S. Do bận công việc, các ông bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa có văn bản trình bày như sau: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đang thụ lý và giải quyết 19 Quyết định, 02 bản án của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. Chi cục Thi hành án đã ra các Quyết định gồm: 19 việc theo đơn yêu cầu thi hành án và 21 việc chủ động có nội dung: Ông Cao Hữu S, bà Nguyễn Thị Bé H phải trả cho các ông bà sau: bà Lê Thị R, Nguyễn Thị L, Trần Thị Tuyết M, Phan Thị Bích P, Phan Thị Minh N, Nguyễn thị Mỹ L4, ông Võ Văn C, ông Nguyễn Trọng C1, bà Đoàn Mai T, bà Huỳnh Thị L2, bà Đỗ Thị H1, bà Biện Thị K, bà Võ Thị Bé T1, bà Nguyễn Thị N1, bà Huỳnh Thị Hồng H2, bà Huỳnh Xuân H3, bà Nguyễn Thị N2, bà Lê Thị Phương L3, bà Đặng Thị Kim H4, bà Nguyễn Thị Đ tổng cộng số tiền là: 1.557.900.000 đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi lăm triệu chín trăm ngàn đồng) và lãi chậm thi hành án. Đồng thời ông S, bà H phải chịu 50.850.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ nhà nước.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục thi hành án đã giao các quyết định cho ông S, bà H biết, vận động ông bà tự nguyện thi hành án, nhưng ông bà không tự nguyện thi hành án. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 73/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 12 năm 2022 đối với tài sản của ông S, bà H là: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 787 (có diện tích 100m^2), loại

đất:LUA và quyền sử dụng đất thuộc thửa 788 (có diện tích 60m^2), loại đất: ONT tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Cao Hữu S đứng tên để đảm bảo thi hành án. Nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nhận được thông báo thụ lý vụ án số 168/TB-TLVA ngày 22/3/2023, quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa: hiện ông S, bà H có nghĩa vụ phải trả tiền cho các đương sự và nộp án phí. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa sớm giải quyết vụ án tranh chấp tài sản trên để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa có cơ sở tổ chức thi hành án. Do điều kiện công tác nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa xin vắng mặt tất cả các buổi giải quyết, xét xử của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Mộng Thùy D: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã A trình bày như sau: Ngày 10/5/2017, UBND xã A có chứng thực văn bản thỏa thuận số 31; quyển số 01/2017SCT-CK giữa ông Cao Hữu S, bà Nguyễn Thị Bé H và bà Cao Mộng Thùy D. Việc chứng thực văn bản nêu trên, UBND xã A đã chứng thực đúng trình tự thủ tục theo đúng qui định pháp luật. UBND xã A đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng qui định pháp luật. Do cơ quan nhiều công việc, UBND xã A xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng: Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Toà án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Căn cứ lời trình bày của ông Phan Văn V2, bà Phạm Thị H6, ông Phạm Văn H7, ông Phạm Hoài T2, bà Phạm Thị P1 là các con của ông Phạm Văn Ă, biết về việc ông Ă chuyển nhượng chuyển nhượng thửa đất số 787, 788 tờ bản đồ số 2 xã A cho vợ chồng ông S, bà H. Năm 2017, ông S điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 787, 788 cấp cho hộ ông S năm 2004 theo văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2017 thành ông Cao Hữu S. Thời điểm lập Văn bản thỏa thuận thì con ông S Cao Mộng Thùy D chỉ 7 tuổi, bà H mặc dù thống nhất để ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sửu dụng đất nhưng xét về nguồn gốc của hai thửa 787, 788 là do bà H và ông S tạo lập trong thời kỳ hôn nhân do đó căn cứ Khoản 1 Điều 212 BLDS để xác định tài sản là quyền sử dụng đối với thửa đất số 787, 788 là tài sản chung của ông S và bà H, đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Lê Thanh Q nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: "*Công nhận quyền sở hữu chung và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là những tranh chấp quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Đất tranh chấp thuộc thửa số thửa 787, 788, 27, 17 tờ bản đồ số 2 tại xã A diện tích do đạc thực tế 167,2 m^2 nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Ông Lê Thanh Q khởi kiện được xác định là nguyên đơn; ông Cao Hữu S, bà Nguyễn Thị Bé H được xác định là bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Thị R, Nguyễn Thị L, Trần Thị Tuyết M, Phan Thị Bích P, Phan Thị Minh N, Nguyễn thị Mỹ L4, ông Võ Văn C, ông Nguyễn Trọng C1, bà Đoàn Mai T, bà Huỳnh Thị L2, bà Đỗ Thị H1, bà Biện Thị K, bà Võ Thị Bé T1, bà Nguyễn Thị N1, bà Huỳnh Thị Hồng H2, bà Huỳnh Xuân H3, bà Nguyễn Thị N2, bà Lê Thị Phương L3, bà Đặng Thị Kim H4, bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Kim H5, bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Phạm Văn V1, bà Phạm Thị H6, ông Phạm Văn H7, ông Phạm Hoài T2, bà Phạm Thị P1, bà Cao Mộng Thùy D, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, Ủy ban nhân dân xã A.

Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận quyền sở hữu chung trong vụ án này vẫn còn thời hiệu theo quy định Điều 155 Bộ luật dân sự.

[1.3] Xét xử vắng mặt: Trong vụ án có bà Lê Thị R, Nguyễn Thị L, Trần Thị Tuyết M, Phan Thị Bích P, Phan Thị Minh N, Nguyễn thị Mỹ L4, ông Võ Văn C, ông Nguyễn Trọng C1, bà Đoàn Mai T, bà Huỳnh Thị L2, bà Đỗ Thị H1, bà Biện Thị K, bà Võ Thị Bé T1, bà Nguyễn Thị N1, bà Huỳnh Thị Hồng H2, bà Huỳnh Xuân H3, bà Nguyễn Thị N2, bà Lê Thị Phương L3, bà Đặng Thị Kim H4, bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Kim H5, bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Phạm Văn V1, bà Phạm Thị H6, ông Phạm Văn H7, ông Phạm Hoài T2, bà Phạm Thị P1, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, Ủy ban nhân dân xã A có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà. Đối với bà bà Nguyễn Thị Bé H, ông Cao Hữu S, bà Cao Mộng Thùy D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[1.4] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Về chứng cứ: Nguyên đơn nộp Thông báo số 68/TB-CCTHADS ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp bản tự khai, đơn xin vắng mặt; Tòa án đã thu thập được Biên bản thẩm định; Mảnh trích đo địa chính; chứng thư thẩm định; Công văn số 187/UBND-TPHT

ngày 21/8/2023, Công văn số 142/CV-UBND ngày 07/8/2023 và Công văn số 194/UBND ngày 07/8/2023 của UBND xã A; Công văn số 3096/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 19/9/2023 và các tài liệu kèm theo; Công văn số 3176/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 25/9/2023 và các tài liệu kèm theo; Công văn số 711/CCTHADS ngày 11/9/2023 và công văn số 220/CCTHADS ngày 30/3/2023 và các tài liệu kèm theo; Biên bản lấy lời khai.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn Lê Thanh Q về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 17 (25,5m^2), thửa 27 (37,9m^2) tờ bản đồ số 2 xã A có số thửa mới là một phần thửa 26, tờ bản đồ 3 xã A giữa ông Cao Hữu S, bà Nguyễn Thị Bé H với ông Phạm Văn Ă. Hội đồng xét xử thấy rằng bị đơn ông S, bà H vắng mặt và không phản hồi ý kiến cũng như không cung cấp giấy tay chuyển nhượng đất giữa ông S, bà H với ông Ă, nhưng thực chất ông S, bà H đã quản lý, sử dụng một phần thửa 17, 27 tờ bản đồ số 2 tại xã A từ năm 2004 đến nay và cất nhà ở ổn định trên phần thửa mới là thửa 26, tờ bản đồ số 3 (thửa cũ là thửa 17, 27, 787, 788 tờ bản đồ số 2) tại xã A. Mặc khác, các con của ông Phạm Văn Ă gồm Phạm Văn V1, Phạm Thị H6, Phạm Văn H7, Phạm Hoài T2, Phạm Thị P1 cũng thừa nhận việc cha các ông bà là ông Ă có chuyển nhượng cho ông S, bà H phần thửa 17, 27 tờ bản đồ số 2 xã A, cha các ông bà đã nhận tiền và giao đất cho ông S, bà H quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay, các ông bà không tranh chấp gì đối với phần đất mà ông S, bà H quản lý, sử dụng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 17, 27 tờ bản đồ số 2 (thửa mới là một phần thửa 26, tờ bản đồ số 3 có diện tích 63,4 m^2 giữa ông Ă với ông S, bà H là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại tiết b.3, tiểu điểm b, điểm 2.3, mục II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

[2.2] Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc phần thửa mới là phần thửa số 26, tờ bản đồ số 3 có diện tích 167,2m^2 (thửa cũ là thửa 17, 27, 787, 788 tờ bản đồ số 2) tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung của ông S, bà H. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quyết định số 1282/QĐ-UB ngày 7 tháng 4 năm 2004 của UBND huyện Đ thể hiện Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Hữu S, không phải cấp cho hộ ông Cao Hữu S, nhưng thể hiện trên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất là Hộ ông Cao Hữu S. Lý do: nguồn gốc đất là do ông S nhận chuyển từ ông Ă. Tại thời điểm ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D (con của ông S, bà H) chỉ mới 4 tuổi, không thể đóng góp công sức vào việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Mặc khác, khi ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng là trong thời kỳ hôn nhân với bà Bé H, ông S và bà H cùng nhau quản lý, sử dụng tài sản trên từ đó cho đến thời điểm tài sản bị kê biên nên tài sản quyền sử dụng đất thuộc thửa 17, 27, 787, 788 tờ bản đồ số 2 có thửa mới là phần thửa 26, tờ bản đồ số 3 được xác định là tài sản chung giữa ông S và bà H theo qui định Điều 26, 33 Luật hôn nhân gia đình 2014, khoản 1 Điều 212 Bộ luật dân sự 2015. Đối với văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2017 do UBND xã A, ông S, bà H, bà D chỉ thỏa thuận điều chỉnh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 026662 số vào sổ 12530/QSDĐ từ Hộ ông (bà) Cao Hữu Sơn thành của ông Cao Hữu S, mục đích để xóa Hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm căn cứ để xác định tài sản nói trên là tài sản riêng của cá nhân ông S. Kể từ khi ông S, bà H vỡ hụi đến khi ông S, bà H thống nhất trợ nợ cho các hụi viên theo quyết định của Tòa án nhưng ông S, bà H không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình, mà có hành vi trốn tránh thực hiện nghĩa vụ. Do đó, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc phần thửa 26, tờ bản đồ số 3 xã A (thửa cũ là thửa 787, 788, 17, 27 tờ bản đồ số 2 xã A) là tài sản chung của bà H, ông S để để cơ quan thi hành án tiến hành kê biên thi hành án cho những chủ nợ của ông S và bà H theo các Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Tổng chi phí 20.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong và chi phí hết. Trong vụ án này, nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu. Do đó cần buộc ông S, bà H phải hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn.

[4] Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, ông S, bà H phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 212, Điều 213 Điều 218, Điều 274, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 166 và Điều 169 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 27, Điều 33, Điều 34 Luật hôn nhân gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Q về việc: "*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận tài sản chung là quyền sử dụng đất*" với ông Cao Hữu S, bà Nguyễn Thị Bé H.

1.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc phần thửa 17 (diện tích 25,5m^2), phần thửa 27 (diện tích 37,9 m^2) tờ bản đồ số 2 xã A có số thửa mới là một phần thửa 26, tờ bản đồ 3 xã A giữa ông Cao Hữu S và bà Nguyễn Thị Bé H với ông Phạm Văn Ă.

1.2. Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa mới là thửa số 26, tờ bản đồ số 3 xã A có diện tích 167,2m^2 (thửa cũ là thửa 17, 27, 787, 788 tờ bản đồ số 2) tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung của ông Cao Hữu S và bà Nguyễn Thị Bé H để cơ quan thi hành án tiến hành kê biên thi hành án cho những chủ nợ của ông S và bà H theo các Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Vị trí đất theo Mãnh trích đo do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 06/6/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 13/7/2023.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông S, bà H phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Buộc ông S và bà H phải nộp hoàn trả cho nguyên đơn Lê Thanh Q số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N4 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông S, bà H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sung vào Ngân sách Nhà nước. H8 lại ông Lê Thanh Q 600.000 đồng theo các biên lai số 0008259 ngày 20/3/2023, 0004178 ngày 01/8/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

4. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

5. 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 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.

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

Nguyễn Thị Mộng Thúy