

Bản án số: 30/2024/DS-ST

Ngày: 26/6/2024

*Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Chiu.

Các Hội thẩm nhân dân: + Ông Trần Quang Hát.
+ Ông Đinh Công Danh.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Quang – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sáu - Kiểm sát viên.

Ngày 25/6/2024 và ngày 26/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXST-DS ngày 13/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 30/5/2024, Thông báo thời gian mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1980; Địa chỉ: 73E, đường L 10-11, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tạm trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950 (đã chết năm 2022)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L:

1. Ông Lê Văn D, sinh năm 1967; Trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

2. Ông Lê Văn N, sinh năm 1969; Trú tại: Khu phố T, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3. Bà Lê Thị H, sinh năm 1974; Trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

4. Bà Lê Thị H, sinh năm 1978; Trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

5. Bà Lê Thị L, sinh năm 1978; Trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

6. Ông Lê Văn P, sinh năm 1990; Trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã H, huyện P. Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Ngọc Đăng K – Chủ tịch, đã ủy quyền cho ông Phan Ngọc H, sinh năm 1986 – Công chức Địa chính xã H. Có mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện P. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Trúc G, sinh năm 1975; Trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện Phú H, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971; Trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3. Ông Lê Văn T, sinh năm 1967; Trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

4. Ông Trần Văn X, sinh năm 1971; Trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Kim T trình bày: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn bà Nguyễn Thị L cùng các con của bà L ký kết đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 05/5/2018 và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 135,2m² theo Kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 17/01/2022. Nguyên đơn công nhận phần diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu Tòa công nhận có sự chồng lấn lên thửa đất số 812 tờ bản đồ số 303B đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 956032 ngày 19/3/2013 cho ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trước khi chết có lời trình bày tại hồ sơ vụ án: Ngày 04/5/2018, gia đình chúng tôi đã tiến hành chuyển nhượng diện tích đất bề ngang 5m, chiều dài 20m và cho thêm bà T phía sau ngang 2m x 3m để làm bếp. Khi chuyển nhượng đất các bên có lập giấy xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ các thành viên trong gia đình ký và có xác nhận của chính quyền địa phương. Việc chuyển nhượng đất đã hoàn thành, gia đình chúng tôi đã nhận đủ tiền

240.000.000 đồng và bà T đã nhận đất và xây dựng nhà ở. Hiện nay bà Lê Thị Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Quá trình tố tụng thì bị đơn bà Nguyễn Thị L chết ngày 25/02/2022. Sau khi bà L chết, Tòa án nhân dân huyện P và Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã triệu tập hợp lệ những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L, gồm các con của bà L: Ông Lê Văn D, ông Lê Văn N, bà Lê Thị H, bà Lê Thị H, bà Lê Thị L, ông Lê Văn P, nhưng tất cả đều vắng mặt, từ bỏ việc tham gia tố tụng nên không tiếp cận công khai chứng cứ, không tham gia các phiên hòa giải và không có ý kiến trình bày.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng; Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát cùng cấp và người tham gia tố tụng đúng theo quy định. Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định về quyền, nghĩa vụ tố tụng. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị L không chấp hành đúng theo quy định về quyền, nghĩa vụ và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T và công nhận bà Lê Thị Kim T được quyền sử dụng đất diện tích 132,6m² theo Kết quả đo đạc ngày 22/4/2024. Về án phí và các chi phí tố tụng khác, các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lê Thị Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị L cùng các con của bà Nguyễn Thị L ký kết đã được Ủy ban nhân dân xã H, huyện P chứng thực ngày 05/5/2018 và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 135,2m² (theo Kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 17/01/2022) được xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của những người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L: Tại phiên tòa hôm nay, những người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L vắng mặt đến lần thứ hai nhưng không có lý do mặc dù đã được Tòa án tiến hành niêm yết, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét tại “*Giấy xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 04/5/2018 giữa bà Lê Thị Kim T với bà Nguyễn Thị L cùng các con của bà L đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 05/5/2018 Hội đồng xét xử thấy: Tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim T với bà Nguyễn Thị L cùng các con của bà L không được chứng thực, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nhưng người chuyển nhượng đã giao đất, người nhận chuyển nhượng đã nhận đất, giao đủ tiền và xây dựng nhà ổn định trên đất nhận chuyển nhượng nên có căn cứ công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị Kim T với bà Nguyễn Thị L cùng các con của bà L theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2] Về xác định diện tích đang tranh chấp có chồng lẫn lên thửa đất số 812 tờ bản đồ số 303B đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 956032 ngày 19/3/2013 cho ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L hay không thì thấy: Ngày 19/3/2013, Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 956032 cho ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 250m² thửa số 812 tờ bản đồ 303B. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thể hiện có 03 thửa đất gồm: thửa 812 có diện tích 250m² loại đất ở, thửa 101 diện tích 520m² loại đất hàng năm khác và thửa số 811 diện tích 235m² loại đất hàng năm khác.

[2.3] Ngày 10/12/2015, Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 981248 cho ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 180m², thửa số 960, tờ bản đồ 303B loại đất hàng năm khác. Sau đó, thửa đất này được tặng cho bà Lê Thị H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 06/10/2016 và sau đó tặng cho lại bà Lê Thị H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 20/7/2018.

[2.4] Ngày 10/12/2015, Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 981247 cho ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 100m², thửa số 959, tờ bản đồ 303B loại đất hàng năm khác. Sau đó, thửa đất này được chuyển nhượng cho bà Võ Thị T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 25/12/2015.

[2.5] Ngày 24/3/2017, Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 635757 cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 122m², thửa số 986, tờ bản đồ 303B loại đất ở. Sau đó, thửa đất này được chuyển nhượng cho ông Lê Văn T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 14/4/2017.

[2.6] Do vậy, có căn cứ xác định thửa đất 101 diện tích 520m² được tách thành hai thửa: Thửa số 960, tờ bản đồ 303B, diện tích đất 180m² loại đất hàng năm khác và thửa đất số 959, tờ bản đồ 303B, có diện tích 100m² loại đất hàng năm khác. Hai thửa đất này được tặng cho bà Lê Thị H, bà Lê Thị H và đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị T. Thửa đất số 811, diện tích 235m² loại đất hàng năm khác được chuyển đổi mục đích sử dụng thành 122m² đất ở, đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn T và còn lại một phần.

[3] Tại Công văn số 673/UBND ngày 19/10/2022 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện P về việc cung cấp thông tin về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đã xác định: "Nguồn gốc diện tích các bên đang tranh chấp 105,7m² thuộc thửa số 812, tờ bản đồ số

303B, được cân đối cho hộ gia đình ông Lê Đình C". Đối chiếu vị trí diện tích đất mà bà Lê Thị Kim T nhận chuyển nhượng tại "*Giấy xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với hiện trạng đất đang tranh chấp và Công văn số 673/UBND ngày 19/10/2022 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện P đã viện dẫn trên thì có căn cứ xác định diện tích đất mà bà Nguyễn Thị L cùng các con bà L đã chuyển nhượng cho bà T nằm thuộc một phần của thửa số 811 diện tích 235m², loại đất hàng năm khác và một phần nằm trên thửa số 812 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 956032 cho ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L. Điều này phù hợp với văn bản số 673/UBND ngày 19/10/2022 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện P về việc cung cấp thông tin về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có nội dung: "*Diện tích đất các bên đang tranh chấp có chồng lấn lên các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 981248 ngày 10/12/2015*". Tại Công văn số 69/UBND ngày 06/3/2023 Ủy ban nhân dân xã H xác nhận "*Diện tích đất các bên đang tranh chấp thì Ủy ban nhân dân xã không xác định được vị trí chồng lấn các thửa đất theo giấy chứng nhận sử dụng đất số CA 981248 ngày 10/12/2015*" chứ Ủy ban nhân dân xã H không xác nhận là không có sự chồng lấn.

[4] Về giải quyết vụ án: Như trên đã phân tích, có đủ căn cứ để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim T với bà Nguyễn Thị L cùng các con của bà L đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 05/5/2018 và có căn cứ công nhận nguyên đơn bà Lê Thị Kim T được quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai quy định: "*Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân ... thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*". Trong trường hợp này nếu không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 812, tờ bản đồ số 303B, đứng tên ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L thì những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L phải tự nguyện thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thị Kim T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim T nhưng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L không tự nguyện thực hiện nên phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L để tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim T theo quy định pháp luật đất đai.

[5] Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T, việc nguyên đơn bà Lê Thị Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng là có cơ sở, Hội đồng xét xử đủ căn cứ xác định cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L tại thửa 812, tờ bản đồ số 303B theo quy định pháp luật. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 31, 32 Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng các Điều 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 101, 106, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T. Công nhận bà Lê Thị Kim T được quyền sử dụng đất diện tích 132,6m² (trong đó có diện tích 111,05m² đất ở, 20,55m² đất hàng năm khác) theo kết quả đo đạc ngày 22/4/2024.

Bà Lê Thị Kim T được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai. *(kèm theo bảng vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất ngày 22/4/2024).*

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 956032 ngày 19/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị L tại thửa số 812, tờ bản đồ số 303B. Vì diện tích đất đang tranh chấp (thuộc thửa 812, diện tích 250m²) có chồng lấn lên thửa đất số 960, tờ bản đồ số 303-B, diện tích 185,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA981248, ngày 10/12/2015.

Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà L là người cao tuổi và đã chết năm 2022 nên miễn toàn bộ án phí cho bị đơn bà Nguyễn Thị L (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L, gồm các con của bà L: Ông Lê Văn D, ông Lê Văn N, bà Lê Thị H, bà Lê Thị H, bà Lê Thị L, ông Lê Văn P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm).

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Lê Thị Kim T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0004182 ngày 15/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bà Lê Thị Kim T phải chịu chi phí thực tế hai lần với số tiền 15.000.000 đồng (Tòa án huyện P 3.000.000 đồng, Tòa án tỉnh Phú Yên 12.000.000 đồng). Bà T nộp tạm ứng đủ số tiền 15.000.000 đồng nên đã nộp xong.

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, Điều 7, Điều 7a 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng(2);
- VKSND tỉnh Phú Yên(2);
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- P.KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Chịu