

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 15/2020/DSST

Ngày: 23/7/2020.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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 Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đại Thắng.
2. Ông Nguyễn Văn Trương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Châu – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:

Bà Phan Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2020/QĐST-DS ngày 25/6/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1948.

Địa chỉ: ấp Khánh An, xã Đông Thạnh, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Bị đơn: Ông Phạm Thành P, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp Khánh An, xã Đông Thạnh, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Bị đơn: Ông Phan Hồng Đ, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 231 khu vực An Phú, phường Phú Thới, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1953 (vắng mặt).

2/ Anh Nguyễn Tấn V, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3/ Anh Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1987 (vắng mặt).

4/ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Khánh An, xã Đông Thạnh, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/7/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C trình bày:

Nguyên đơn nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Phạm Thành P chuyển nhượng cho ông Phan Hồng Đ. Đến ngày 18/8/1996 ông Phan Hồng Đ có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc C phần đất có diện tích khoảng 730m² tại ấp Khánh An, xã Phú An (nay là xã Đông Thạnh), huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang giá là 06 chỉ vàng 24k bà Nguyễn Ngọc C đã giao đủ vàng cho ông Phan Hồng Đ. Lúc bà Nguyễn Ngọc C nhận chuyển nhượng đất từ ông Phan Hồng Đ thì ông Phạm Thành P có biết và ký tên vào giấy mua bán. Bà Nguyễn Ngọc C đã canh tác sử dụng phần đất này ổn định từ ngày 18/8/1996 đến nay. Năm 1997 ông Phạm Thành P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm luôn phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc C. Ông Phạm Thành P yêu cầu bà Nguyễn Ngọc C trả cho ông Phạm Thành P 7.000.000 đồng, thì ông Phạm Thành P mới tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc C, lúc đó do bà Nguyễn Ngọc C khó khăn về kinh tế nên không có tiền giao cho ông Phạm Thành P nên đến nay bà vẫn chưa được tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Ngọc C yêu cầu công nhận cho bà diện tích đất khoảng 730m² vị trí đất tại ấp Khánh An, xã Phú An (nay là xã Đông Thạnh), huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn ông Phan Hồng Đ trình bày: Ông Phan Hồng Đ nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Thành P vào năm 1995 không nhớ giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Đến ngày 18/8/1996 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Ngọc C giá là 06 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay bà Nguyễn Ngọc C đã giao đủ vàng cho ông Phan Hồng Đ và nhận đất canh tác, sử dụng từ ngày 18/8/1996 đến nay. Tại thời điểm ông Phan Hồng Đ chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Ngọc C thì ông Phạm Thành P có biết có ký tên vào giấy tay mua bán giữa ông Phan Hồng Đ và bà Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Thành P không có tranh chấp gì với bà Nguyễn Ngọc C, đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Ngọc C và cũng không có yêu cầu bà Nguyễn Ngọc C đưa số tiền 7.000.000 đồng. Ông Phan Hồng Đ không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận cho nguyên đơn phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế tại thửa đất số 1768 diện tích 441.6m² loại đất CLN, thửa đất số 1767 diện tích 300m² loại đất ONT, tờ bản đồ số 06, vị trí đất tại ấp Khánh An, xã Phú An (nay là xã Đông Thạnh), huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Nguyễn Ngọc C khởi kiện bị đơn Phạm Thành P và Phan Hồng Đ về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích đất khoảng 730m² vị trí đất tại ấp Khánh An, xã Phú An (nay là xã Đông Thạnh), huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Theo giấy nhượng đất ngày 18/8/1996 giữa nguyên đơn và bị đơn, và bị đơn Phạm Thành Phụng có địa chỉ tại ấp Khánh An, xã Phú An (nay là xã Đông Thạnh), huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Do đó căn cứ vào Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về việc vắng mặt bị đơn Phạm Thành P căn cứ vào biên bản xác minh nơi cư trú ngày 25/7/2019 được ông Phan Hồng T trưởng ấp Khánh An, xã Phú An, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang và ông Tạ Minh V trưởng công an xã Phú An, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang cho biết ông Phạm Thành Phụng đã bỏ địa phương đi vào khoảng năm 1997 – 1998 và không có về địa phương, tại địa phương cũng không còn người nhà của ông Phạm Thành P. Do đó Tòa án đã đăng thông tin tìm kiếm ông Phạm Thành P trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không có kết quả. Tòa án đã tiến hành niêm yết thủ tục tố tụng theo quy định. Về việc vắng mặt bị đơn Phan Hồng Đ, bị đơn cho rằng bị đơn đã chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Ngọc C từ năm 1996, bà Nguyễn Ngọc C đã ở, canh tác ổn định không ai tranh chấp nên bị đơn không liên quan gì trong vụ án này, nên bị đơn xin vắng mặt. Tòa án cũng đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng cho bị đơn. Về sự vắng mặt

của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Tấn V, anh Nguyễn Tấn Đ, chị Nguyễn Thị H Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn Phạm Thành P và Phan Hồng Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Tấn V, anh Nguyễn Tấn Đ, chị Nguyễn Thị H vắng mặt không lý do. Do đó Tòa án căn cứ vào Điều 227, 228 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn Phạm Thành P và Phan Hồng Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Tấn V, anh Nguyễn Tấn Đ, chị Nguyễn Thị H.

[2] Xét về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Phạm Thành P chuyển nhượng một phần đất cho ông Phan Hồng Đ vào năm 1995. Đến năm 1996 ông Phan Hồng Đ chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Ngọc C với giá là 06 chỉ vàng 24k, bà Nguyễn Ngọc C đã giao đủ vàng cho ông Phan Hồng Đ và bà Nguyễn Ngọc C cũng nhận đất cất nhà để ở và canh tác. Đến năm 1997 ông Phạm Thành P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323 cấp ngày 23/4/1997 bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc C. Thời điểm ngày 18/8/1996 khi ông Phan Hồng Đ chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Thành P có biết và ký vào giấy tay mua bán đồng ý chuyển nhượng diện tích đất theo giấy tay mua bán đất giữa ông Phan Hồng Đ và bà Nguyễn Ngọc C, điều này phù hợp với lời khai của ông Phan Hồng Đ và giấy tay chuyển nhượng đất vào ngày 18/8/1996. Vào ngày 28/3/2012 chính quyền ấp Khánh Hội A (nay là ấp Khánh An), xã Phú An, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang kết hợp với địa chính và tư pháp xã Phú An cùng một số hộ dân có biên bản xác minh về việc tranh chấp đất xác định. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Ngọc C vào năm 1996 từ ông Phan Hồng Đ có chiều ngang 23m phía giáp sông, bề hậu là 19m, chiều dài 54m. Nguồn gốc đất do ông Phan Hồng Đ nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Thành P, thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1997 ông Phạm Thành P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm diện tích đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc C. Đến năm 2010 bà Nguyễn Ngọc C yêu cầu ông Phạm Thành P tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Thành P đồng ý, nhưng khi đo đạc tách giấy ông Phạm Thành P phát hiện phần đất thổ cư nằm trong diện tích chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc C, nên ông Phạm Thành P yêu cầu bà Nguyễn Ngọc C đưa ông Phạm Thành P số tiền 7.000.000 đồng, bà Nguyễn Ngọc C không có tiền đưa cho ông Phạm Thành P nên không làm thủ tục chuyển nhượng được.

Lời khai của bà Lý Thị B, Nguyễn Hồng H, Nguyễn Hoàng T (bí thư chi bộ ấp Khánh Hội A, xã Phú An vào năm 2012, Lê Hoàng Đ (trưởng ấp Khánh Hội A,

xã Phú An vào năm 2012), Lê Thanh S (tư pháp xã Phú An vào năm 2012) đều xác định ông Phạm Thành P đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Ngọc C phần đất bà Nguyễn Ngọc C nhận chuyển nhượng của ông Phan Hồng Đ đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc C, nhưng yêu cầu bà Nguyễn Ngọc C trả thêm cho ông Phạm Thành P số tiền 7.000.000 đồng thì ông Phạm Thành P đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc C. Ông Cao Trường S (địa chính xã Phú An vào năm 2012) xác định bà Nguyễn Ngọc C ở và sử dụng ổn định phần đất nhận chuyển nhượng, do ông Phạm Thành P đã bỏ địa phương đi nên không tiến hành hòa giải được. Tại biên bản xác minh quá trình sử dụng đất được chính quyền địa phương xác nhận bà Nguyễn Ngọc C đã ở ổn định trên phần đất tranh chấp từ năm 1996 tại thửa đất số 1768 diện tích 441.6m² loại đất CLN, thửa đất số 1767 diện tích 300m² loại đất ONT vị trí đất tại ấp Khánh An, xã Phú An (nay là xã Đông Thạnh), huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang và không phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất. Điều này là phù hợp với thực tế sử dụng đất và phù hợp với Điều 179 Bộ luật dân sự năm 2015, bởi lẽ nếu ông Phạm Thành P có phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Ngọc C, thì vào thời điểm từ năm 1997 đến nay ông Phạm Thành P không có quay về địa phương tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Ngọc C. Ông Phạm Thành P đã bỏ địa phương đi từ năm 1997 đến nay không rõ đi đâu, Bà Nguyễn Ngọc C đã chiếm hữu sử dụng phần đất tranh chấp công khai, liên tục, ngay tình từ năm 1996 đến nay không phát sinh về tranh chấp quyền sử dụng đất. Xét thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thành P là kê khai cấp giấy đại trà không có đo đạc thực tế. Ngày 18/8/1996 ông Phạm Thành P đã đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Ngọc C, nhưng ngày 17/9/1996 ông Phạm Thành P kê khai đăng ký luôn cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc C là chưa phù hợp với thực tế sử dụng đất. Phần đất tranh chấp theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc C khoảng 730m², nhưng theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp thửa đất số 1768 diện tích 441.6m² loại đất CLN, thửa đất số 1767 diện tích 300m² loại đất ONT, tờ bản đồ số 06 vị trí đất tại ấp Khánh An, xã Phú An (nay là xã Đông Thạnh), huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Bà Nguyễn Ngọc C yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn ông Phan Hồng Đ không có yêu cầu gì trong vụ án này. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tấn V và Nguyễn Thị H không có ý kiến, đồng ý với yêu cầu và ý kiến của bà Nguyễn Ngọc C. Nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định và định giá, chi phí tố tụng khác bà Nguyễn Ngọc C tự nguyện chịu toàn bộ Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 129, 179, 236 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 100, 105, 106, Điều 166, Điều 195 luật đất đai năm 2013, Điều 18, 70, 83 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Điều 02, 20 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017.

Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/1996 giữa bà Nguyễn Ngọc C và ông Phan Hồng Đ.

1.2/ Công nhận cho nguyên đơn phần đất có diện tích đo đạc thực tế tại thửa đất số 1768 diện tích 441.6m² loại đất CLN, thửa đất số 1767 diện tích 300m² loại đất ONT, tờ bản đồ số 06 vị trí đất tại ấp Khánh An, xã Phú An (nay là xã Đông Thạnh), huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, theo mảnh trích đo địa chính số 28-2019/CN.VPĐKĐĐ ngày 17/12/2019 (có hồ sơ kỹ thuật kèm theo). Từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00323 cấp ngày 23/4/1997 cấp cho ông Phạm Thành P.

1.3/ Bà Nguyễn Ngọc C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai năm 2013. Ông Phạm Thành P có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00323 cấp ngày 23/4/1997 khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) nguyên đơn đã nộp đủ không phải nộp thêm.

3/ Đương sự có mặt được 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 án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

4/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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, 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân