TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VỊ THỦY** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2023/DS-ST
Ngày: 27-3-2023
V/v "*Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bé Ngọc

2. Bà Nguyễn Thị Tua

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thông - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 93/2022/TLST-DS, ngày 11 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXXST–DS, ngày 17 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn D, sinh năm: 1964

Địa chỉ: Ấp 11, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lư Trường T, sinh năm: 1989

Địa chỉ: Ấp 6, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

2. Bị đơn: Đỗ Văn N (tên gọi khác: Đỗ Tấn N), sinh năm: 1949

Phạm Thị H, sinh năm: 1953. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp 11, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang

Đại diện ủy quyền của ông N: Ông Đỗ Thành S, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Ấp 11, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam.

Trụ sở: Số 02, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Phước G – Chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn Nguyễn Văn D trình bày: Ngày 17/7/2000 ông D có nhận chuyển nhượng 01 phần đất vườn và thổ cư của vợ chồng ông N, chiều ngang 12m; chiều dài 35m, tổng diện tích 420m^2, phần đất tọa lạc tại ấp 11, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang, chuyển nhượng với giá 07 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tờ, có người làm chứng và chính quyền địa phương xác nhận. Sau đó thì phía ông D đã giao vàng đầy đủ cho vợ chồng ông N và vợ chồng ông N cũng đã giao đất cho ông D sử dụng cho đến nay. Trên phần đất này ông D đã cất nhà kiên cố và 01 phần quán để sửa xe. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Gần đây ông D yêu cầu ông N làm thủ tục tách giấy thì vợ chồng ông N cho rằng không chuyển nhượng theo như diện tích nêu trên, dẫn đến hai bên thường xuyên cự cãi. Nay ông D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/7/2000 giữa ông D và vợ chồng ông N, diện tích chiều ngang 12 m, chiều dài 35m, tổng cộng 420m^2, phần đất tọa lạc tại ấp 11, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông D rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 290,4m^2, theo vị trí đất thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 57/SHC ngày 06/01/2023 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và môi trường Sông Hậu.

Tại biên bản hòa giải ngày 08/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, bị

đơn ông Đỗ Văn N có đại diện ủy quyền Đỗ Thành S trình bày: Thừa nhận vào năm 2000 thì ông N có chuyển nhượng 01 phần đất vườn và thổ cư cho phía ông D, nhưng diện tích chuyển nhượng là chiều ngang là 08m; chiều dài 20m, hai bên chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ. Đối với tờ chuyển nhượng ngày 17/7/2000 mà nguyên đơn cung cấp ông S thừa nhận đây là chữ ký của ông N và bà H, tuy nhiên diện tích đất thì không thống nhất, vì vậy ông N chỉ đồng ý tách phần diện tích chiều ngang là 08m; chiều dài 20m cho ông D, phần còn lại thì không đồng ý sang. Tại phiên tòa ông S đại diện ủy quyền của ông N đồng ý làm thủ tục tách giấy chứng nhận phần đất có diện tích 290,4m^2, theo vị trí đất thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 57/SHC ngày 06/01/2023 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và môi trường Sông Hậu cho ông D.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/02/2023 bị đơn Phạm Thị H (vợ ông N) cũng đồng ý làm thủ tục tách giấy chứng nhận phần đất có diện tích 290,4m^2, theo vị trí đất thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 57/SHC ngày 06/01/2023 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và môi trường Sông Hậu cho ông D.

Tại văn bản số 136/CV-NHNN.VT-KHKD ngày 17/3/2023 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Vị Thủy đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Phước Giàu trình bày: Hiện nay ông Đỗ Văn N có vay vốn tại ngân hàng và khoản vay trên là nợ trong hạn; Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành CB610727, thửa đất 1313, địa chỉ tại ấp 11, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang diện tích 801m^2 đang thế chấp tại ngân hàng. Do khoản vay của ông N là nợ trong hạn và tài sản thế chấp nêu trên được thế chấp theo quy định của ngân hàng và pháp luật. Vì vậy ngân hàng không có yêu cầu tham gia tố tụng trong suốt vụ án trên.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên toà sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất có

diện tích 290,4m^2, theo vị trí đất thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 57/SHC ngày 06/01/2023 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và môi trường Sông Hậu cho ông Nguyễn Văn D; Ngoài ra, kiểm sát viên còn đề nghị về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn Phạm Thị H có yêu cầu Tòa án giai quyết vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.2] Về thẩm quyền: Đây là vụ kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất", căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.3] Về áp dụng luật nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông N được lập ngày 17/7/2000 nên trong trường hợp này áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995; Luật đất đai năm 1993 và các văn bản luật có liên quan để giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất phần nguồn gốc phần đất các bên đang tranh chấp là ông Đỗ Văn N sang cho ông Nguyễn Văn D. Tuy nhiên do các bên không thống nhất được diện tích đất đã chuyển nhượng nên hai bên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành thu thập chứng cứ, thẩm định đo đạc phần đất tranh chấp, hai bên cùng thống nhất phần đất tranh chấp theo mãnh trích đo địa chính số 57/SHC ngày 06/01/2023 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và môi trường Sông Hậu để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tổng diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là 290,4m^2 loại đất CLN, tại một phần thửa 1311 do ông Đỗ Văn N đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 kiên cố và 01 nhà sửa xe của ông Nguyễn Văn D cất từ năm 2000, sau đó có sửa chữa vài lần.

[3.2] Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 420m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/7/2000 giữa ông D và ông N, mà chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 290,4m^2 loại đất CLN, phần diện tích đất còn lại

ông D không yêu cầu. Đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng do trước đây nguyên đơn yêu cầu tách diện tích 420m^2 nên gia đình mới không đồng ý. Nay bị đơn rút lại một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu diện tích 290,4m^2 loại đất CLN tại thửa 1331, trên phần đất này gia đình ông D đã cất nhà kiên cố từ năm 2000, vì vậy gia đình ông N cũng thống nhất.

[3.3] Theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự 1995 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất như sau: *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền".*

Theo quy định tại điểm b.3 mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn giải quyết về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định về điều kiện được hướng dẫn tại mục a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố…và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần có nhà và hủy hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng …đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch".*

Đối chiếu vào quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông N chưa được công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nhưng sau khi nhận chuyển nhượng ông D đã thanh toán đầy đủ cho bên chuyển nhượng và xây nhà kiên cố, sinh sống ổn định từ năm 2000 đến nay không có tranh chấp, bên chuyển nhượng không phản đối và ông D cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Vì vậy việc ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích nhận chuyển nhượng 290,4m^2 của ông N, bà H có cơ sở để chấp nhận.

[3.4] Theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai. Quy định cụ thể như sau: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về*

việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Quy định này cũng được cụ thể hơn tại Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Theo Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sửa đổi bởi khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP): *Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định*.

Do đó, ông Nguyễn Văn D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật

[4] Đối với ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam do không có yêu cầu độc lập trong vụ án, vì vậy dành quyền khởi kiện cho ngân hàng đối với ông Đỗ Văn N khi có yêu cầu.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Chi phí đo đạc thẩm định: Nguyên đơn đã nộp 3.200.000^{đ} (*Ba triệu hai trăm nghìn đồng)*. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chia đôi số tiền trên, xét thấy việc tự nguyện trên có lợi cho phía bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.600.000^{đ} (*Một triệu sáu trăm nghìn đồng*).

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Đỗ Văn N và Phạm Thị H là người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 26; Điều 35; Điều 91; Điều 147; Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 691 Bộ luật dân sự 1995; Khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai 1993; Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Theo Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sửa đổi bởi khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP); Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 nghị quyết của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫ áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn D

Công nhận cho ông D phần đất có diện tích 290,4m^2 loại đất cây lâu năm, thuộc một phần thửa 1331, phần đất tọa lạc tại ấp 11, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang số giấy DB 610727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Đỗ Văn N ngày 11/5/2021. Phần đất có tứ cận như sau: ngang giáp Quốc lộ 61B (phạm vi giải phóng mặt bằng 5m) là 11.70m; ngang giáp thửa 1331là 12,49m; dài giáp thửa 565 là 24,87m; dài giáp thửa 892 là 23,13m (kèm theo mãnh trích đo địa chính số 57/SHC ngày 06/01/2023 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và môi trường Sông Hậu).

Ông D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Dành quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng cho ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Viêt Nam đối với ông Đỗ Văn N khi có yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người cao tuổi và có yêu cầu xin miễn tiền án phí dân sự, nên được miễn theo quy định pháp luật.

4. Chi phí đo đạc thẩm định và định giá: Bị đơn có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Văn D 1.600.000^đ (*Một triệu sáu trăm nghìn đồng*).

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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

5. Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (27-3-2023). Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

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

đã ký

Đào Thị Thủy

Nơi Nhận:
- VKSND huyện Vị Thủy;
- THADS huyện Vị Thủy;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội Thẩm Nhân Dân **Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa**

Trần Thị Bé Ngọc Nguyễn Đông Hà Đào Thị Thủy