TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2018/DS-ST
Ngày: 09 - 05 - 2018
(V/việc tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Diệp Chí Nguyện
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ngọc Điệp
Ông Nguyễn Hoàng Kha

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Ngô Thuý Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà***: Bà: Trần Thị Kim Luyến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 09 tháng 05 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2016/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2016 về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 645/2017/QĐXX-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Quách Văn S, sinh năm 1964
Bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1968
Địa chỉ: 130, đường N, Khóm M, Phường T, thành phố C.
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Thanh L, sinh năm 1961. Theo giấy ủy quyền ngày 05/4/2016. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bị đơn: Ông Lê Ngọc S, sinh năm 1964
Địa chỉ: 47, ấp B, xã Đ, Tp C, tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1962
Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Cà Mau.
Địa chỉ: Đường số 12, khóm T, phường N, Tp. C, tỉnh Cà Mau
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc B, chức vụ: Chấp hành viên chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. (xin vắng mặt)

3. Ngân hàng TMCP Sài Gòn T
Địa chỉ: 266-268, đường K, Phường T, Quận B,Tp.Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim T, chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Cà Mau.
Địa chỉ: khóm T, phường T, TpC, tỉnh Cà Mau.(có mặt)

4. Bà Hứa Thị B, 79 tuổi. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, Tp. C, tỉnh Cà Mau.(xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa thể hiện như sau:

Ông Trịnh Thanh L đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 12/05/1999 vợ chồng ông Quách Văn S và bà Nguyễn Thị Mỹ C có nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 840m^2 chiều ngang 10,5m chiều dài 80m tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thành phố C (được Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố C chứng thực ngày 18/5/1999), giá chuyển nhượng là 48.500.000đ, phần đất chuyển nhượng là của ông Lê Ngọc S, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận theo quyết định số: 1172/QĐ-UB ngày 05/9/1997 (vào sổ số: 08643/QSDĐ/TXCM ngày 20/9/1997 diện tích được cấp là 2.262m^2 tờ bản đồ 01 thửa 45). Sau khi chuyển nhượng các bên có tiến hành cắm móc, xác định ranh giới. Đến ngày 12/5/1999 ông S làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận có xác nhận của UBND xã Đ, Tp. C. Đến ngày 16/11/1999, ông Lê Ngọc S nộp bản xác minh về việc chuyển nhượng, tại trích lục bản đồ địa chính ngày 16/11/1999 được xác lập tên chủ sử dụng là Quách Văn S diện tích 603,75m^2 có chiều ngang 10,5m chiều dài 57,5m (bút lục 259). Do tại thời điểm này có chủ trương giải tỏa cơi nới mặt lộ tính từ mí lộ củ lấy vào tới cột móc chỉ giới xây dựng khoảng 23m nên phần đất chuyển nhượng còn lại chiều ngang 10,5m x dài 57,50m = 603,75m^2.

Sau đó, ông S và bà C có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông X đi làm ăn xa nên chỉ hứa mà không đưa giấy chứng nhận cho làm thủ tục sang tên. Đến ngày 20/02/2001, ông S và bà C có đơn xin xây dựng nhà cấp 04 ngang 4,5m dài 16m được Ủy ban nhân dân xã Đ chấp nhận nên đã xây dựng nhà ở cho đến nay. Sau đó ông S và bà C biết được ông X đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – Chi nhánh Cà Mau để vay tiền vào năm 2007.

Do ông X vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng đã khởi kiện đòi nợ được giải quyết tại bản án số: 131/2009/DS-ST ngày 18/8/2009 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xử và tuyên chấp nhận hợp đồng tín dụng buộc ông X trả nợ, nhưng không chấp nhận hợp đồng thế chấp giữa ông X với Ngân hàng.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C ban hành quyết định số 668/QĐ-CCTHA ngày 09/12/2011 về việc kê biên, xử lý tài sản là một phần đất của ông X đã chuyển nhượng cho ông S và bà C đang quản lý, sử dụng để thi hành khoản nợ cho Ngân hàng theo bản án số: 131/2009/DS-ST ngày 18/08/2009 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Ngày 20/5/2014, ông S, bà C làm thủ tục khởi kiện đến Toà án và bị trả đơn với lý do vụ việc chưa được hoà giải cơ sở. Đến ngày 04/7/2014, Uỷ ban nhân dân xã Đ hoà giải vụ việc không thành và chuyển toàn bộ hồ sơ tranh chấp đến Toà án thụ lý, giải quyết.

Ngày 28/01/2015 Tòa án mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn là ông S, bà C rút đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ để Công an xử lý hình sự nên Toà án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án chuyển hồ sơ đến Công an thành phố C. Đến ngày 10/4/2015, Công an thành phố C có

công văn số 162/CQCSĐT trả lời vụ việc của ông Lê Ngọc S không có dấu hiệu hình sự.

Ngày 23/3/2016, Chi cục thi hành án dân sự thành phố C lập biên bản cho ông S, bà C có quyền khởi kiện vụ án trong thời gian 30 ngày nên ông S, bà C nộp đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết.

Theo đơn khởi kiện ngày 01/4/2016 và các văn bản ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Toà án huỷ quyết định kê biên số 668/QĐ-THA ngày 09/12/2011 và biên bản kê biên ngày 09/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C để trả lại một phần diện tích đất nằm trong diện tích 273,85m^2, vì phần đất kê biên có một phần diện tích đất nằm trong diện tích 840m^2 mà ông X đã chuyển nhượng cho ông S và bà C. Phần nhà đất này ông S, bà C đã quản lý, sử dụng ổn định từ khi sang nhượng năm 1999 cho đến nay.

Tại phiên Tòa ông X đã xác định phần đất diện tích 913,5m^2 (ngang 10,5m x dài 87m) mà cha mẹ đã cho riêng, là tài sản cá nhân của ông X nên ông có quyền giao dịch sang bán hay thế chấp. Thực tế ông X đã giao dịch chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 12/5/1999 diện tích đất là 840m^2 cho ông S, bà C quản lý sử dụng. Đến năm 2011 được UBND TpCà Mau điều chỉnh (theo quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 11/7/2011) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc S còn lại diện tích 859,95m^2 chiều ngang 10,5m dài 81,9m (đã trừ lộ giới là 23,1m). Sau khi điều chỉnh ông X xác định phần đất còn lại diện tích 120,75m^2 ngang 10,5m dài 11,5m giáp với bức tường của Công ty N (theo bản vẽ kê biên tài sản ngày 09/5/2014 của Thi hành án) là phần đất của ông X, không có chuyển nhượng cho ông S, bà C. Nay ông X xác định còn nợ Ngân hàng nên giao phần diện tích đất 120,75m^2 ngang 10,5m dài 11,5m cho Ngân hàng và Thi hành án để kê biên phát mãi thu hồi nợ và Ngân hàng đã đồng ý. Ông X xác định việc thỏa thuận giao đất cho Ngân hàng phát mãi diện tích 120,75m^2 không ảnh hưởng đến phần đất đã bán cho ông S, bà C diện tích 840m^2. Do đó, đại diện cho nguyên đơn (là ông S, bà C) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận cho nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông Lê Ngọc S theo đơn khởi kiện đề ngày 01/4/2016.

- *Bị đơn là ông Lê Ngọc S trình bày*: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Đ vào năm 1964 có diện tích đất 3.219m^2 chiều ngang 37m chiều dài 87m sử dụng đến năm 1990 bà Còn chết. Năm 1996 gia đình thân tộc họp phân chia (có biên bản bàn giao của UBND xã Định Bình) cho ông Lê Văn S diện tích 913,5m^2 (ngang 10,5m x dài 87m) và ông Lê Văn N (cha ông X) diện tích 913,5m^2 (ngang 10,5m x dài 87m) và còn phần đất diện tích 1.348,5m^2 (ngang 15,5m x dài 87m) để làm nơi chôn cất, thờ cúng ông bà (gọi là đất hương hỏa) giao cho ông N quản lý, không được sang bán. Vậy diện tích ông N quản lý tại thời điểm chuyển nhượng là 2.262m^2.

Vào ngày 13/6/1997 gia đình họp thân tộc lập giấy ủy quyền giao phần đất 2.262m^2 cho ông X quản lý sử dụng có chứng kiến xác nhận của gia đình và bàn cận kế cận, được chính quyền địa phương xác nhận. Sau đó, ông X đăng ký và được cấp giấy chứng nhận số 08643 ngày 20/9/1997 tại tờ bản đồ số 01, thửa 0045 tổng diện tích 2.262m^2 (bao gồm phần đất của ông N và phần đất hương hỏa).

Đến ngày 12/5/1999, ông X thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng một phần đất cho ông S, bà C diện tích 840m^2 chiều ngang là 10,5m x chiều dài 80m

tính từ mí lộ QL1A cũ (khi chưa giải tỏa) chạy dài đến mí mương liếp phía sau hậu, phần đất còn lại sau hậu diện tích 120,75m^2 ngang 10,5m dài 11,5m tiếp giáp ranh tường rào của Cty N không chuyển nhượng. Ông X xác định phần đất chuyển nhượng là tài sản riêng của ông được cha mẹ cho nên ông có quyền sang bán. Sau khi ký hợp đồng ông X đã nhận đủ tiền, hai bên có tiến hành cắm móc bàn giao cho ông S, bà C nhận đủ diện tích đất, nhưng chưa thực hiện chuyển tên. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, đôi bên có thoả thuận giao ông S, bà C đi làm thủ tục chuyển tên nên ông X có đưa giấy chứng nhận để cho ông S, bà C làm thủ tục nhưng khoảng 02 tháng ông S, bà C không thực hiện, với lý do đóng thuế quá cao nên trả lại giấy chứng nhận cho ông X. Đến năm 2001 ông S, bà C xây dựng nhà ở kiên cố cho đến nay.

Năm 2007, do cần tiền nên ông X đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích 2.262m^2 phần đất của ông X và đất hương hỏa còn chung giấy chứng nhận) kể cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông S, bà C để vay số tiền 300.000.000đ. Đến năm 2009, do ông X vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện, Toà án nhân dân Tp. C giải quyết tại bản án số: 131/2009/DS-ST ngày 18/8/2009 buộc ông X phải trả số tiền 349.326.619đ, không chấp nhận hợp đồng thế chấp tài sản. Khi Ngân hàng yêu cầu thi hành án phần tài sản của ông X và Cơ quan Thi hành án ra quyết định kê biên một phần đất theo giấy chứng nhận (có bản vẽ kê biên thi hành án năm 2014) có một phần đất đã chuyển nhượng cho ông S, bà C. Tại phiên tòa ông X thừa nhận còn nợ Ngân hàng đến ngày 08/5/2018 số tiền 1.080.391.301đ (trong đó: nợ gốc 260.400.000đ, lãi trong hạn 574.733.205đ, lãi quá hạn 245.258.096đ).

Vào năm 2011, UBND Tp. C ban hành quyết định số: 25/QĐ-UBND ngày 11/7/2011 về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc S còn lại diện tích 859,95m^2 chiều ngang 10,5m dài 81,9m (đã trừ lộ giới là 23,1m). Chi cục thi hành án dân sự thành phố C ra quyết định kê biên phần đất của ông X để thu hồi nợ cho ngân hàng theo quyết định số 668/QĐ-THA ngày 09/12/2011 và biên bản kê biên ngày 09/5/2014 kèm theo bản vẽ được giáp ranh ký xác nhận.

Nay ông S, bà C khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ quyết định kê biên số 668/QĐ-THA ngày 09/12/2011 và biên bản kê biên ngày 09/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, ông X không đồng ý. Bởi vì phần đất diện tích 840m^2 đã bán cho ông S, bà C, phần đất còn lại sau hậu diện tích ngang 10,5m dài 11,5m; việc kê biên có phần diện tích đất đã bán là do lỗi của Chi cục thi hành án không phải do ông, phần đất chuyển nhượng ông đã giao cho ông S, bà C rồi. Nay ông X xác định còn nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn T, tính đến ngày 08/5/2018 số tiền 1.080.391.301đ nên thỏa thuận giao cho Ngân hàng và Thi hành án kê biên phần diện tích đất còn lại là 120,75m^2 ngang 10,5m dài 11,5m phần sau hậu (đã trừ phần đất giao cho ông S, bà C) để phát mãi thu hồi nợ, và xác định không còn liên quan gì đến phần đất đã bán cho ông S, bà C.

Trường hợp phát hiện ông S, bà C có xây dựng nhà lấn sang phần đất hương hỏa thì ông sẽ yêu cầu khởi kiện thành vụ án khác, nếu lấn chiếm đến đâu thì yêu cầu đập nhà đến đó.

- *Bà Nguyễn Thị Kim T đại diện Ngân hàng TMCP Sài Gòn T trình bày:* Năm 2007 ông Lê Ngọc S có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng vay tiền và tài

sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất thửa 0045 tờ bản đồ 01 diện tích 2.262m^2 theo giấy chứng nhận số K431187 ngày 20/9/1997 chủ sở hữu ông Lê Ngọc S. Quá trình thực hiện ông X vi phạm hợp đồng, Ngân hàng khởi kiện năm 2009, Tòa án nhân dân thành phố C xét xử buộc ông X phải thanh toán số tiền 349.326.619đ và được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C ra quyết định thi hành án số 668/QĐTHA ngày 09/12/2011 và quyết định kê biên xử lý tài sản ngày 25/4/2014 nhưng đến nay vẫn chưa thi hành được. Do đó, Ngân hàng yêu cầu tiếp tục kê biên phát mãi tài sản thế của ông X (theo quyết định điều chỉnh của UBND thành phố C số 25/QĐ-UBND ngày 11/7/2011 về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc S để thu hồi nợ cho Ngân hàng kể cả lãi phát sinh đến khi thi hành xong. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc của ông X Ngân hàng đang quản lý.

Tính đến ngày 08/5/2018 số tiền ông X còn nợ và phải thanh toán cho Ngân hàng là 1.080.391.301đ (trong đó: nợ gốc 260.400.000đ, lãi trong hạn 574.733.205đ, lãi quá hạn 245.258.096đ) và tại phiên tòa ông X đồng ý giao cho Ngân hàng và Thi hành án kê biên xử lý tài sản phần diện tích đất là 120,75m^2 ngang 10,5m dài 11,5m phần sau hậu theo biên bản kê biên đo vẽ ngày 25/4/2014 (đã trừ phần đất giao cho ông S, bà C) để phát mãi thu hồi nợ, và xác định phần đất này không liên quan gì đến phần đất mà ông X đã chuyển nhượng cho ông S, bà C nên Ngân hàng đồng ý, chỉ yêu cầu phát mãi phần đất của ông X diện tích đất 120,75m^2.

- *Ông Nguyễn Quốc B đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C trình bày:* Do ông Lê Ngọc S là người phải thi hành án và có đứng tên giấy chứng nhận quyền sự đất tại ấp T, xã Đ, Tp. C, tỉnh Cà Mau (theo Quyết định điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 25/QĐ-UBND ngày 11/7/2011 và bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 13/4/2011 do Phòng tài nguyên và môi trường Tp. C lập) là tài sản đảm bảo để thế chấp cho ngân hàng TMCP Sài Gòn T – Chi nhánh Cà Mau nên Chấp hành viên vẫn tiến hành việc kê biên, xử lý tài sản. Khi tài sản kê biên có tranh chấp thì chờ kết quả giải quyết của Tòa án hoặc cơ quan thẩm quyền thì cơ quan Thi hành án mới có cơ sở xử lý theo quy định của pháp luật.

- *Bà Hứa Thị B trình bày:* Bà là vợ của ông Lê Văn S (ông Sang là em ruột của ông Lê Văn N, và là chú ruột ông Lê Ngọc S), ông Sang chết năm 2006. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị C (mẹ ruột của ông N và ông S) cho đất ông S, ông N. Khi ông N chết để lại phần đất cho ông X quản lý, sử dụng. Sau đó ông X bán lại cho ông S, bà C, khi làm giấy mua bán bà Bảy có ký xác nhận giáp ranh cho các bên có tứ cận như: mặt tiền giáp QL1A, mặt hậu và 01 cạnh giáp với đất của ông S (bà đang quản lý), 01 cạnh giáp với đất của ông T (ông T có ký giáp ranh và nay đã bán cho người khác). Khi nhà nước thực hiện việc giải tỏa đền bù tuyến QL1A bà không nhớ số tiền bao nhiêu, ai là người nhận tiền đền bù phần đất của ông X. Hiện bà Bảy đang quản lý phần đất hương hỏa có diện tích 1.189,35m^2 sau khi được UBND Tp. C ra quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 11/7/2011 và bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 13/4/2011 do Phòng tài nguyên và môi trường Tp. C lập để điều chỉnh tách riêng phần đất của ông X và đất hương hỏa. Bà Bảy xác định không có liên quan gì đến phần đất tranh chấp nên xin không tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Bà Nguyễn Ngọc P trình bày:* Bà là vợ của ông Lê Ngọc S kết hôn vào năm 1989, đến năm 2006 mới đăng ký kết hôn, được UBND xã P, huyện T cấp giấy chứng nhận. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha chồng Bà là ông Lê Văn N cho chung vợ chồng với phần đất diện tích 913,5m^2 (ngang 10,5m x dài 87m) do ông X đứng tên cá nhân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 1999, ông X tự ý chuyển nhượng phần đất diện tích 840m^2 chiều ngang là 10,5m x chiều dài 80m cho bà C, ông S mà Bà không hay biết. Bà P xác định không có ký tên vào bất cứ giấy tờ nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất và không nhận khoản tiền của ông S, bà C. Nay bà P có đơn yêu cầu độc lập: yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 1999 giữa ông X với ông S, bà C để đảm bảo quyền lợi của Bà.

Đối với việc ông X thế chấp phần đất để vay tiền của Ngân hàng Bà cũng không hay biết và cũng không sử dụng khoản tiền ông X đã vay. Tại phiên tòa ngày 14/9/2017 bà P yêu cầu giám định chữ ký của bà trong hợp đồng chuyển nhượng phần đất với ông S, bà C vào năm 1999.

Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập cho các đương sự để tham gia phiên tòa xét xử, nhưng Chi cục Thi hành án thành phố C, bà Hứa Thị B xin vắng mặt, riêng bà Nguyễn Ngọc P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và có yêu cầu độc lập vắng mặt không rõ lý do.

Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác. Các đương sự đồng ý với Hội đồng xét xử việc sử dụng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để làm cơ sở giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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

[1] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp và người tham gia tố tụng: Ngày 12/05/1999 vợ chồng ông Quách Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ C cùng với ông Lê Ngọc S xác lập hợp đồng chuyển nhượng một phần đất diện tích 840m^2, chiều ngang 10,5m; chiều dài 80m tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thành phố C (được Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố C chứng thực ngày 18/5/1999), giá chuyển nhượng là 48.500.000đ, phần đất chuyển nhượng là của ông Lê Ngọc S, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận theo quyết định số: 1172/QĐ-UB ngày 05/9/1997 (vào sổ số: 08643/QSDĐ/TXCM ngày 20/9/1997 diện tích được cấp là 2.262m^2 tờ bản đồ 01 thửa 45). Đến măm 2011 UBND Tp. C ban hành quyết định số: 25/QĐ-UBND ngày 11/7/2011 về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc S còn lại diện tích 859,95m^2 chiều ngang 10,5m dài 81,9m (đã trừ lộ giới là 23,1m). Hiện các đương sự có tranh chấp, việc tranh chấp của các đương sự được xác định là tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn ông Quách Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ C; Bị đơn ông Lê Ngọc S; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Ngọc P; Bà Hứa Thị B; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Cà Mau; Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.

[2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Xét đơn yêu cầu của ông Quách Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ C về việc tranh chấp tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lĩnh vực dân sự; ông Lê Ngọc S là bị đơn có nơi cư trú và chỗ ở hiện nay tại nhà số 47, ấp T, xã Đ, Tp.C và phần đất tranh chấp tại ấp T, xã Đ, Tp.C nên vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nhận định về nội dung vụ án:

[3] Vào ngày 12/05/1999 vợ chồng ông Quách Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ C cùng với ông Lê Ngọc S xác lập hợp đồng chuyển nhượng một phần đất diện tích 840m^2 chiều ngang 10,5m chiều dài 80m tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thành phố C (được Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố C chứng thực), giá chuyển nhượng là 48.500.000đ, phần đất chuyển nhượng là của ông Lê Ngọc S, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận (theo quyết định số: 1172/QĐ-UB ngày 05/9/1997) diện tích là 2.262m^2 tờ bản đồ 01 thửa 45. Đến năm 2011, UBND Tp. C ban hành quyết định số: 25/QĐ-UBND ngày 11/7/2011 về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc S còn lại diện tích 859,95m^2 chiều ngang 10,5m dài 81,9m (đã trừ lộ giới ngang 10,5m dài 23,1m). Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với ông S, bà C là hợp pháp và phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thông thường các bên sẽ thực hiện đồng thời việc cấp lại hoặc sang tên cho chủ mới. Trường hợp của ông S, bà C chưa sang tên giấy chứng nhận, nhưng trên thực tế về mặt pháp luật các bên đã kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực nên phần đất đó thuộc quyền sử dụng của ông S, bà C và thực tế ông S bà C đã quản lý sử dụng và xây dựng nhà ở cố định từ năm 2001. Như vậy, hợp đồng xác lập giữa đôi bên chưa được thực hiện xong mặc dù ông X vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện giấy chứng nhận do Ngân hàng TMCP Sài Gòn T đang quản lý.

[4] Tại phiên tòa ông X xác định phần đất của ông còn lại diện tích là 120,75m^2 chiều ngang 10,5m chiều dài 11,5m vị trí phần đất nằm phía sau hậu đất giáp ranh với bức tường của Công ty N (theo biên bản đo đạc kê biên ngày 09/5/2014); còn phần phía trước diện tích đất 840m^2 (chưa tính trừ lộ giới ngang 10,5m dài 23,1m theo quyết định điều chỉnh của UBNDTp. C) đã chuyển nhượng giao cho ông S, bà C quản lý sử dụng cố định từ khi xác lập hợp đồng ngày 12/5/1999. Ông X đồng ý giao diện tích đất còn lại là 120,75m^2 chiều ngang 10,5m chiều dài 11,5m còn lại của ông cho Ngân hàng để phát mãi thu hồi nợ, xác định phần đất giao cho Ngân hàng không liên quan đến phần đất đã bán cho ông S, bà C và Ngân hàng chấp nhận thỏa thuận của ông X, chỉ yêu cầu Thi hành án kê biên phát mãi phần đất diện tích là 120,75m^2; phần đất còn lại ông S, bà C đang quản lý Ngân hàng không yêu cầu. Xét thấy việc thỏa thuận giữa ông X và Ngân hàng trên

tình thần tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện và ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Toà án huỷ quyết định kê biên số 668/QĐ-THA ngày 09/12/2011 và biên bản kê biên ngày 09/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C để trả lại một phần diện tích đất nằm trong diện tích kê biên 273,85m^2 theo biên bản kê biên tài sản của Chi cục Thi hành án Tp. C ngày 09/5/2014, vì phần đất trên có một phần diện tích đất mà ông X đã chuyển nhượng cho ông S và bà C (diện tích 840m^2) đang quản lý, sử dụng ổn định và được trừ phần điều chỉnh giải tỏa lộ giới theo quyết định số: 25/QĐ-UBND ngày 11/7/2011 về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc S còn lại diện tích 859,95m^2 chiều ngang 10,5m dài 81,9m (đã trừ lộ giới ngang 10,5m dài 23,1m). Đối với phần lộ giới khi giải tỏa ông S, bà C đã nhận tiền đền bù nên được chấp nhận trừ vào phần diện tích đã nhận chuyển nhượng diện tích 840m^2 chiều ngang 10,5m chiều dài 80m.

Nhưng do tại phiên tòa ông X xác định phần đất của ông còn lại diện tích là 120,75m^2 chiều ngang 10,5m chiều dài 11,5m vị trí phần đất nằm phía sau hậu đất giáp ranh với bức tường của Công ty N (theo biên bản đo đạc kê biên ngày 09/5/2014); còn phần phía trước 840m^2 (chưa tính trừ lộ giới ngang 10,5m dài 23,1m theo quyết định điều chỉnh của UBND Tp. C) đã chuyển nhượng và giao cho ông S, bà C quản lý sử dụng từ khi xác lập hợp đồng. Ông X đồng ý giao phần đất còn lại diện tích là 120,75m^2 chiều ngang 10,5m chiều dài 11,5m cho cho Ngân hàng để phát mãi thu hồi nợ, xác định phần đất này không liên quan đến phần đất đã bán cho ông S, bà C và Ngân hàng chấp nhận thỏa thuận của ông X, chỉ yêu cầu Thi hành án kê biên phát mãi phần đất diện tích là 120,75m^2; phần đất của ông S, bà C đang quản lý Ngân hàng không yêu cầu gì. Do đó, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn (là ông S, bà C) xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông X. Xét thấy việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trên tinh thần tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn.

[6] Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà P có đơn yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 1999 giữa ông X với ông S, bà C để đảm bảo quyền lợi của Bà. Xét thấy việc yêu cầu của bà P là chưa có cơ sở để chấp nhận. Bởi vì ông X đã xác định phần đất diện tích 913,5m^2 (ngang 10,5m x dài 87m) là của cha mẹ cho riêng thể hiện tại giấy ủy quyền ngày 13/6/1997 có xác nhận thân tộc, bàn cận kế cận và chính quyền địa phương xác nhận. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện UBND Tp. C cấp cho ông X. Bà P cho rằng bà và ông X là vợ chồng (giấy chứng nhận kết hôn do UBND xã M, huyện P cấp năm 2006 cho ông X bà P) thì tài sản do cha mẹ cho ông X là sản chung của vợ chồng, trong khi ông X xác định là tài sản riêng nên xác lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 840m^2 cho bà C, ông S năm 1999 và năm 2007 ông X xác lập hợp đồng vay, thế chấp tài sản với Ngân hàng mà không cần thông báo cho bà Phượng biết, khi xác lập hợp đồng với Ngân hàng ông X có giấy xác nhận độc thân. Bà P cũng thừa nhận là không biết việc này và không có chứng cứ thể hiện ông X xác nhập tài sản riêng thành tài sản chung vợ chồng.

Đối với việc yêu cầu giám định chữ ký của bà P trong hợp đồng chuyển nhượng phần đất với ông S, bà C vào năm 1999 (bà Phượng yêu cầu tại phiên tòa ngày 14/9/2017). Nhưng khi Tòa án mời bà P đến để lập thủ tục giám định chữ ký thì bà Phượng không đến theo giấy mời của Tòa án nên không tiến hành giám định theo yêu cầu của bà P được.

Đối với bà Hứa Thị B xác định không có liên quan quan gì đến việc tranh chấp giữa ông S, bà C với ông X và Cơ quan Thi hành án có ý kiến, khi tài sản kê biên có tranh chấp thì chờ kết quả giải quyết của Tòa án hoặc cơ quan thẩm quyền thì cơ quan Thi hành án mới có cơ sở xử lý theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 219 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 3 Điều 176 của Luật đất đai năm 2013

1/ Tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ C đối với ông Nguyễn Ngọc X.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Về việc yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 12/5/1999 giữa ông Lê Ngọc S với ông Quách Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ C.

Ông Quách Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ C liên hệ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn T và ông Lê Ngọc S để lập thủ tục sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/5/1999 trừ phần giải tỏa theo quyết định điều chỉnh số: 25/QĐ-UBND ngày 11/7/2011 về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc S còn lại diện tích 859,95m^2 chiều ngang 10,5m dài 81,9m (đã trừ lộ giới ngang 10,5m dài 23,1m). Trường hợp ông X và Ngân hàng gây khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục sang tên thì ông S, bà C được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng.

2/ Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Về án phí dân sự có giá ngạch ông Quách Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ C nộp 200.000đ. Ngày 26/4/2016 ông S, bà C đã dự nộp 200.000đ lai số 0002494 tại Chi cục Thi hành án thành phố Cà Mau được đối trừ sung quỹ nhà nước.

Về án phí dân sự có giá ngạch bà Nguyễn Ngọc P nộp 200.000đ. Ngày 28/9/2016 bà Phượng đã dự nộp 200.000đ lai số 0003413 tại Chi cục Thi hành án thành phố Cà Mau được đối trừ sung quỹ nhà nước.

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 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 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- Đương sự;ï
-VKSND Tp. Cà Mau;
- Thi hành án Tp. Cà Mau;
- TAND Tỉnh Cà Mau;
-Hồ sơ, Lưu Toà án Tp Cà Mau

Đã ký

Diệp Chí Nguyện