TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỐT NỐT** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2024/DS-ST
Ngày: 30-09-2024
"V/v tranh chấp HĐCNQSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Kim Hưng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Huỳnh Thị Mỹ Nhung**.

2. Ông **Nguyễn Văn Dẫn**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Hằng** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ *tham gia phiên toà:* Bà **Trần Thị Kiều Oanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 239/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 829/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 909/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đỗ Văn S**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Khu vực Tân Lợi 2, phường Tân Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu vực Tân Quới, phường Tân Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2024) – Có mặt

- *Bị đơn:* Ông **Đỗ Thanh T**, sinh năm 1977 - Vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực Tân Lợi 2, phường Tân Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện ngày 11/4/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/8/2024 của nguyên đơn ông Đỗ Văn S; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2000, ông Đỗ Văn S được cha mẹ ông là ông Đỗ Văn C (chết ngày 26/02/2010) và bà Nguyễn Thị H (chết ngày 13/6/2023) bán C phần diện tích đất 1.296m^2 thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 08, tọa lạc khu vực Tân Lợi 2, phường Tân Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000386 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 16/11/1999 cho hộ ông Đỗ Văn C, với giá nhận chuyển nhượng là 06 chỉ vàng 24K và ông S đã thanh toán đủ số vàng, cũng như nhận đất sử dụng từ năm 2000 cho đến nay nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy đất. Tuy việc thỏa thuận chuyển nhượng chỉ bằng lời nói nhưng từ khi ông S nhận đất chuyển nhượng sử dụng cho đến nay thì không ai khiếu nại, tranh chấp. Đến năm 2018, do bị đơn ông Đỗ Thanh T làm ăn thua lổ nên xin gia đình cho lập thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và bao gồm cả diện tích đất mà cho ông S đã nhận chuyển nhượng. Sau đó ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng giải quyết khó khăn và hẹn vài tháng chuộc về sẽ chuyển nhượng lại phần đất ông S đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến năm 2019 do nợ nần chồng chất, ông T tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại của thửa 147 nêu trên cho ông S với số tiền 300.000.000 đồng; các bên thống nhất và ông S đã thanh toán cho ông T xong số tiền 300.000.000 đồng và ông T hẹn đến ngày 04/11/2019 sẽ rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngân hàng để làm thủ tục tách thửa cho ông S; Việc thỏa thuận này các bên có lập thành văn bản (Tờ thỏa thuận chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2019; Tờ biên nhận ngày 02/11/2019).

Tuy nhiên đến kỳ hạn, ông T không xóa thế chấp ngân hàng nên ông S phải bỏ ra số tiền 367.754.109 đồng mà ông T nợ Ngân hàng để tránh trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý. Nay ông S yêu cầu ông T có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận để công nhận C ông được quyền sử dụng đất với diện tích qua đo đạc là 5.043m^2, tại thửa đất 147, loại đất 2L, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000386 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 16/11/1999 C hộ ông Đỗ Văn C đứng tên chủ sử dụng đã chỉnh lý thừa kế ½ và tặng cho ½ quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thanh T ngày 25/12/2018. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu ông T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn tổng số tiền 542.436.000 đồng, trong đó nợ gốc là 367.754.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 11/12/2019 đến ngày xét xử (30/9/2024) làm tròn là 174.682.000 đồng. (Ngoài ra, tại phiên tòa phía nguyên đơn cho rằng việc ghi nhận diện tích tại tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2019 và Tờ biên nhận ngày 02/11/2019 là có sự nhầm lẫn)

Đối với bị đơn ông Đỗ Thanh T trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập ông tham gia tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông đều vắng mặt và cũng không nộp cho Tòa án văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định. Hội

đồng thẩm định xác định phần đất tranh chấp có diện tích 5.043m^2 thuộc thửa đất 147 và trên đất có các tài sản của ông Đỗ Văn S gồm: Nhà chính có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch xây, nền gạch men, có trần, mái tole, giá trị 70%, diện tích 176,79m^2; Nhà tạm bên có kết cấu khung thép tiền chế, mái tole, không trần, nền xi măng, giá trị sử dụng 70%, diện tích 25,08m^2.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận cho ông Đỗ Văn S được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 5.043m^2, loại đất LUC thuộc thửa đất 147, tọa lạc khu vực Tân Lợi 2, phường Tân Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000386 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 16/11/1999 C hộ ông Đỗ Văn C đứng tên chủ sử dụng đã chỉnh lý thừa kế ½ và tặng cho ½ quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thanh T ngày 25/12/2018. Đồng thời, buộc ông T có trách nhiệm thanh toán cho ông S số tiền 542.436.000 đồng.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Bị đơn ông Đỗ Thanh T vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Xét nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn diện tích đất 5.043m^2 do đã nhận chuyển nhượng tại thửa 147, đồng thời yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 542.436.000 đồng phát sinh từ việc bị đơn không thực hiện công việc mà mình có nghĩa vụ từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 5.043m^2, loại đất LUC, thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 08, tọa lạc khu vực Tân Lợi 2, phường Tân Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000386 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 16/11/1999 cho hộ ông Đỗ Văn C đứng tên quyền sử dụng đất, đã chỉnh lý thừa kế ½ và tặng cho ½ quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thanh T ngày 25/12/2018.

[3.2] Xét các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thấy rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có phát sinh việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 147

và bị đơn ông T đã nhận đủ 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất từ nguyên đơn ông S như nguyên đơn trình bày, tuy phần diện tích đất chuyển nhượng ghi nhận không giống nhau nhưng qua thẩm định đo đạc thực tế thì hiện nguyên đơn đang sử dụng tổng diện tích đất 5.043m^2 và có xây nhà ở trên đất, phía bị đơn đang sinh sống đối diện với phần đất tranh chấp cũng không có ý kiến gì. Mặc khác địa phương cũng cho biết trong quá trình sử dụng đất cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Ngoài ra, tuy việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ quy định về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong nghĩa vụ; bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng do vậy căn cứ vào Điều 129, 500 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn yêu cầu ông T có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất với diện tích qua đo đạc là 5.043m^2 tại thửa 147 là có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền 542.436.000 đồng thấy rằng, tại tờ biên nhận ngày 02/11/2019 có nội dung: ông T có lập tờ thỏa thuận với ông S ngày 04/10/2019 về việc chuyển nhượng diện tích đất thửa 147, diện tích 12.029m^2; Ngày 02/11/2019 ông T nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng và hứa ngày 04/11/2019 sẽ xóa thế chấp ngân hàng giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S; tuy nhiên đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ xóa thế chấp nhưng bị đơn ông T không thực hiện nên ông S đã thực hiện công việc mà đáng lẽ ra bị đơn phải thực hiện; theo đó tại Bảng kê thu tiền, Phiếu trả nợ vay ngày 11/12/2019 có đóng dấu treo của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Cần Thơ, phòng giao dịch Thốt Nốt có nội dung: thể hiện số tiền thực thu 367.754.109 đồng – tuy việc ghi nhận họ tên người nộp tiền ông Đỗ Thanh T theo hợp đồng tín dụng nhưng phần ký tên ghi nhận người nộp tiền là ông Đỗ Văn S. Do vậy, căn cứ Điều 357, 358 Bộ luật Dân sự cần chấp yêu cầu khởi kiện cụ thể: Số tiền gốc là 367.754.000 đồng; lãi tính từ ngày 11/12/2019 đến ngày 30/9/2024 là 174.682.000 đồng là phù hợp theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định và định giá tài sản với chi phí là 8.500.000 đồng và nguyên đơn ông S đã nộp tạm ứng số tiền này. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông T phải chịu án phí dân sự theo quy định.

[6] Xét đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 129, 357, 358, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** <u>Tuyên án</u>**:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho ông Đỗ Văn S được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 5.043m^2, loại đất LUC thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 08, tọa lạc khu vực Tân Lợi 2, phường Tân Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000386 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 16/11/1999 cho hộ ông Đỗ Văn C đứng tên chủ sử dụng đã chỉnh lý thừa kế ½ và tặng cho ½ quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thanh T ngày 25/12/2018. Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 603/VPĐKĐĐ ngày 22/8/2024 của Văn phòng đăng ký đăng đai thành phố Cần Thơ (Đính kèm).

Đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

Ông Đỗ Thanh T có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Văn S số tiền 542.436.000đ (Năm trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- <u>Về chi phí thẩm định, định giá tài sản</u>: Bị đơn ông Đỗ Thanh T phải chịu số tiền 8.500.000đ (Tám triệu năm trăm nghìn đồng). Công nhận phía nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 8.500.000 đồng nên phía bị đơn ông T có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn ông S số tiền 8.500.000 đồng.

- <u>Về án phí dân sự sơ thẩm</u>: Ông Đỗ Thanh T phải chịu số tiền 25.697.000đ (Hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Ông Đỗ Văn S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 13.471.000đ (Mười ba triệu bốn trăm bảy mươi mốt nghìn đồng) mà ông đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 0005403 ngày 05/6/2024.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Hoàng Thị Kim Hưng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Dẫn **Huỳnh Thị Mỹ Nhung** **Hoàng Thị Kim Hưng**