

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST

Ngày: 07 - 02 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Lắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Qui.

Bà Đặng Thị Em.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Nhiệm - Thư ký Tòa án nhân dân Thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Kim Chúc – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2023 tại Tòa án nhân dân Thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2022/TLST-DS, ngày 03 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Dương Quang X, sinh năm: 1988.

Địa chỉ cư trú: Khu vực H, phường T, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị Mỹ H, sinh năm: 1965.

Địa chỉ cư trú: Ấp 11, xã T, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Phúc Duy, sinh năm: 1983. (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022).

Địa chỉ cư trú: Ấp 12, xã Vị Trung, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Long Mỹ.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Mạnh Tuấn. Chức vụ: Chuyên viên. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2022).

Địa chỉ: Khu vực Bình Thạnh B, phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

- Anh Trần Danh Ph, sinh năm: 1990.

- Chị Trần Thị Ngọc M, sinh năm: 1993.

- Chị Phan Thị Diễm Tr, sinh năm: 1990.

- Bà Phạm Thị N, sinh năm: 1929.

Cùng địa chỉ: Ấp 11, xã T, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

Anh Trần Danh Ph, chị Trần Thị Ngọc M, chị Phan Thị Diễm Tr có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bà Phạm Thị N vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/9/2022, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn anh Dương Quang X trình bày:

Vào năm 2016 anh có đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất của bà Bùi Thị Mỹ H chiều ngang 12m, chiều dài từ Quốc lộ 61B đến kênh hậu trên 02 thửa đất là 1039 và 2587 của bà H, tổng số tiền nhận chuyển nhượng đất là 540.000.000 đồng, việc đặt cọc có làm giấy tay ngày 26/8/2016, giấy viết tay do bà H ghi. Sau khi bà H nhận tiền đặt cọc thì bà H có cạm trù đá thể hiện phần đất chuyển nhượng cho anh và anh đã tiến hành xây dựng kho, nhà ở, mái che, và đổ đá 1x2 để làm đường đi vào phần đất đã nhận chuyển nhượng. Đến ngày 21/6/2019 anh ký hợp đồng chuyển nhượng đất chính thức với bà H, anh Pháp, chị Mỹ, chị Trung, bà Năm phần đất có diện tích 450,5m², đến ngày 17/7/2019 anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà H. Đến ngày 23/12/2019 do phần đất anh nhận chuyển nhượng của bà H nằm ngoài quy hoạch thì làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phần đất

giáp lộ nằm trong quy hoạch thì không được cấp giấy nên bà H, anh Pháp, chị Mỹ, chị Trung, bà Năm làm ủy quyền cho anh được nhận tiền bồi thường phần quy hoạch và được quyền thay mặt bà H, anh Pháp, chị Mỹ, chị Trung, bà Năm thực hiện quyền của người sử dụng đất nhưng thực tế là chỉ ủy quyền cho anh để anh được nhận tiền bồi thường phần đất đã quy hoạch vì phần đất nằm trong quy hoạch bà H đã chuyển nhượng cho anh. Sau đó giữa anh và bà H có thỏa thuận bà H để anh nhận tiền bồi thường phần ngang 12m giáp lộ mà Nhà nước đã quy hoạch, việc thỏa thuận không có giấy tờ gì. Hiện nay phần đất quy hoạch (giáp lộ) đã bị thu hồi, nhà nước đã đo đạc, kiểm đếm áp giá bồi thường với tổng số tiền là 55.563.990 đồng, anh yêu cầu được nhận vì nếu anh không chuyển nhượng phần đất giáp lộ thì anh không có lối đi vào. Từ ngày 26/8/2016 đến nay anh sử dụng phần đất này bà H biết nhưng không ngăn cản. Đối với phần đất anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh không có tranh chấp với bà H. Phần đất bị thu hồi cơ quan chuyên môn đã đo đạc và anh thống nhất, không yêu cầu đo đạc lại, chỉ tranh chấp về số tiền bồi thường.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn, anh Nguyễn Phúc Duy trình bày: Vào ngày 26/8/2016 bà H có làm biên nhận số tiền 30.000.000 đồng là tiền đặt cọc của anh Dương Quang X để chuyển nhượng cho anh X phần đất ngang 12m dài từ Quốc lộ 61B đến kênh hậu, tổng số tiền chuyển nhượng là 540.000.000 đồng, biên nhận này do bà H bà ghi. Đến ngày 21/6/2019 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức thì anh X có đưa thêm cho bà H số tiền 210.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng khi nào anh X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh X trả đủ, việc ký kết hợp đồng có con ruột bà H là Trần Danh Pháp, Trần Thị Ngọc Mỹ, dâu là Phan Thị Diễm Trung và mẹ chồng là Phạm Thị Năm ký do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cấp cho hộ Bùi Thị Mỹ H, bà đã nhập hộ khẩu chung với bà Phạm Thị Năm, các thành viên trong hộ khẩu có con bà là Trần Danh Pháp, Trần Thị Ngọc Mỹ và dâu là Phan Thị Diễm Trung nên UBND phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ yêu cầu các thành viên trong sổ hộ khẩu ký mới tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhưng thực tế phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà H. Ngày 23/12/2019 bà H, anh Pháp, chị Mỹ, chị Trung, bà Năm có làm hợp đồng ủy quyền cho anh X thực hiện các vấn đề liên quan đến nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng tuyến quốc lộ 61B được quyền ký nhận và nhận tiền bồi thường nếu có. Do anh X cần vay tiền, vô trụ điện nên bà H, bà Năm, con bà là Trần Danh Pháp, Trần Thị Ngọc Mỹ, dâu là Phan Thị Diễm Trung mới ủy quyền cho ông X toàn bộ phần đất tại thửa 1039 và

2587 nhưng thực tế phần đất tại thửa 1039 và 2587 vẫn thuộc quyền sử dụng của bà. Trước đó ngày 15/5/2019 bà H có đến UBND phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, trong đó có 132,2m² nằm trong quy hoạch nên bà H và anh X không ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất này trước đây nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/9/2000 của bà H. Năm 2014 nhà nước đã có Quyết định thu hồi đất của bà (phần 132,2m² giáp quốc lộ) để thực hiện công trình: Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 61B đoạn từ Ngã ba Vĩnh Tường đến thị trấn Long Mỹ, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang, bà H đã thực hiện xong việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh X, phần giáp lộ (đã quy hoạch) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Ngày 02/8/2022 UBND thị xã Long Mỹ có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư cho bà H với số tiền là 32.613.490 đồng. Đến ngày 20/9/2022 UBND thị xã Long Mỹ có Quyết định phê duyệt bổ sung phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư cho bà H với số tiền 97.500.000 đồng. Đối với bản tính chi tiết theo Quyết định số 2493/QĐ-UBND ngày 02/8/2022 thì phần đường đi lót đá dăm, mái che, kè chắn, lưới B40 do anh X xây dựng nên bà H đồng ý để anh X nhận tiền bồi thường còn lại là của bà H nên bà yêu cầu được nhận. Đối với bảng tính chi tiết theo quyết định số 3051/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 phần đất diện tích 125m² thuộc quyền sử dụng của bà H nên bà H yêu cầu được nhận tiền bồi thường. Bà thống nhất với kết quả đo đạc kiểm đếm bồi thường, không yêu cầu đo đạc lại, bà chỉ yêu cầu nhận tiền bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Long Mỹ, có đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Mạnh Tuấn trình bày: Công trình: Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 61B đoạn từ Ngã ba Vĩnh Tường đến thị trấn Long Mỹ, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đã có quy hoạch từ năm 2014 nhưng đến năm 2022 mới thực hiện. Phần đất bà H bị ảnh hưởng có tổng diện tích 132,2m², trong đó phần đất anh X đang quản lý sử dụng nhưng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là 52,1m². Do phần đất thuộc quyền sử dụng đất của bà H nên UBND thị xã Long Mỹ phê duyệt bồi thường cho bà H. Phần đất này hiện nay tranh chấp về số tiền bồi thường, khi nào có Quyết định giải quyết của Tòa án thuộc về ai thì Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện việc chi trả theo quyết định của Tòa án.

Tại văn bản ngày 18/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Danh Pháp, chị Phan Thị Diễm Trung cùng trình bày: Anh Trần Danh Pháp là con bà Bùi Thị Mỹ H, chị Phan Thị Diễm Trung là dâu bà Bùi Thị Mỹ H. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016 bà H có làm giấy tay chuyển nhượng cho anh Dương Quang X phần đất ngang giáp Quốc lộ 61B là 12m dài từ mí lộ đến Kênh Hậu với số tiền 540.000.000 đồng, bà H đã nhận cọc số tiền 30.000.000 đồng. Sau khi nhận cọc xong thì bà H cho phép anh X dọn cây, dọn dẹp mặt bằng. Thời gian sau thì anh Pháp, chị Trung có ký hợp đồng chuyển phần đất nêu trên cho anh X. Ngày 23/12/2016 do anh X cần xuống trụ điện nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh X nhờ làm giấy ủy quyền để xuống trụ điện phục vụ kinh doanh nên anh Pháp, chị Trung có ủy quyền cho anh X thực hiện các điều khoản hợp đồng nhưng thực tế chỉ cho phép anh X xuống trụ điện. Hiện nay phần đất tranh chấp Nhà nước đã thu hồi để làm lộ và tranh chấp về số tiền bồi thường thì Tòa án giải quyết thuộc về ai thì người đó nhận, anh Pháp chị Trung không có yêu cầu gì và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại văn bản ngày 18/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngọc Mỹ trình bày: Chị là con bà Bùi Thị Mỹ H, phần đất bà H chuyển nhượng cho anh X là của bà H. Năm 2016 bà H chuyển nhượng cho anh X một phần đất diện tích bao nhiêu thì chị không biết, chị biết bà H có nhận tiền cọc của anh X nhưng không biết bao nhiêu. Sau đó chị có ký hợp đồng chuyển nhượng cùng với bà H, bà Năm, anh Pháp, chị Trung cho anh X phần đất nêu trên. Do anh X cần xuống trụ điện để sản xuất nên chị có ký hợp đồng ủy quyền để anh X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do phần đất anh X tranh chấp với bà H thuộc quyền sử dụng của bà H nên chị không có ý kiến gì, đối với số tiền tranh chấp là của bà H nên chị không có yêu cầu gì, Tòa án giải quyết thuộc về ai thì người đó nhận. Chị xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Năm Tòa án có đến nhà bà Năm để lấy lời khai nhưng bà Năm đã 93 tuổi, không còn minh mẫn nên không lấy được lời khai (có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 18/10/2022).

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 tổng 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 tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra Kiểm sát viên còn đề nghị số tiền án phí đương sự phải chịu.

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 thủ tục tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Danh Pháp, chị Phan Thị Diễm Trung, chị Trần Thị Ngọc Mỹ có đơn xin vắng mặt, bà Phạm Thị Năm không thể lấy được lời khai nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh Pháp, chị Trung, chị Mỹ, bà Năm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung vụ án: Vào năm 2016 anh Dương Quang X nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Mỹ H phần đất ngang giáp Quốc lộ 61B là 12m, dài từ Quốc lộ 61B đến kênh Hậu với giá 540.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đất bà H có viết giấy tay và nhận cọc số tiền 30.000.000 đồng. Đến ngày 21/6/2019 anh X ký hợp đồng chuyển nhượng đất chính thức với bà H, anh Pháp, chị Mỹ, Trung, bà Năm phần đất có diện tích 450,5m² anh đưa thêm số tiền 210.000.000 đồng, đến ngày 17/7/2019 anh X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà H và đã trả đủ số tiền còn lại 200.000.000 đồng cho bà H. Tuy nhiên phần đất anh X nhận chuyển nhượng của bà H giáp Quốc lộ 61B có một phần Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 61B đoạn từ Ngã ba Vĩnh Tường đến thị trấn Long Mỹ, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang nên không cấp giấy cho anh được vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H nên Nhà nước bồi thường cho bà H. Anh X cho rằng phần đất

nhà nước bồi thường cho bà H thì bà H đã chuyển nhượng cho anh nên anh yêu cầu được nhận tiền bồi thường đối với số đất này. Còn anh Nguyễn Phúc Duy đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh X và anh X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, phần còn lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, phần đất này Nhà nước đã thu hồi và bồi thường cho bà H nên bà H yêu cầu được nhận tiền bồi thường phần đất này. Việc tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[4] Qua thẩm vấn công khai và tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định: Vào ngày 26/8/2016 bà Bùi Thị Mỹ H có làm biên nhận nhận của anh Dương Quang X số tiền 30.000.000 đồng để chuyển nhượng cho anh X phần đất có diện tích ngang giáp Quốc lộ 61B là 12m, dài từ Quốc lộ 61B đến kênh Hậu với số tiền 540.000.000 đồng, việc nhận cọc và chuyển nhượng có làm giấy tay do bà H tự viết. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H, anh Duy đại diện theo ủy quyền của bà H đều thừa nhận sau khi nhận tiền cọc của anh X thì bà H đã giao phần đất nói trên cho anh X để anh X dọn dẹp cây cối và tiến hành xây dựng công trình trên phần đất anh X đã nhận chuyển nhượng. Ngày 15/5/2019 tại buổi làm việc với UBND phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ thì bà H thống nhất cắt bỏ phần đất giáp Quốc lộ 61B diện tích 132,2m² (đã bị quy hoạch) trong đó có 51,2m² ngang giáp Quốc lộ 61B đã chuyển nhượng cho anh X khi bà H làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 21/6/2019 do phần đất của bà H cấp cho hộ nên bà H, anh Pháp, chị Mỹ (con bà H), chị Trung (dâu bà H), bà Năm (mẹ chồng bà H) có tên trong sổ hộ khẩu cấp ngày 18/11/2015 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 450,5m² cho anh X, đến ngày 17/7/2019 thì anh X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần đất 132,2m² (trong đó có 51,2m² đã chuyển nhượng cho anh X) giáp Quốc lộ 61B nằm trong quy hoạch công trình Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 61B đoạn từ Ngã ba Vĩnh Tường đến thị trấn Long Mỹ, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang nên anh X không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 51,2m², hiện nay phần đất này Nhà nước đã thu hồi và đã làm lộ xong, anh X và bà H tranh chấp với nhau về số tiền bồi thường đất. Hội đồng xét xử thấy rằng sau khi bà H nhận tiền cọc 30.000.000 đồng của anh X ngày 28/6/2016 thì bà H đã giao đất cho anh X sử dụng, anh X đã tiến hành xây dựng công trình kiến trúc, nhà kho bà H không ngăn cản. Ngày 23/12/2019 (sau khi anh X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì bà H, anh Pháp, chị Trung, chị Mỹ, bà Năm lập văn bản ủy quyền cho anh X được nhận

tiền bồi thường phần đất giáp lộ mà anh X đã nhận chuyển nhượng của bà H, bà H cũng thừa nhận việc này. Hội đồng xét xử thấy rằng phần đất giáp lộ Nhà nước thu hồi thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng gắn liền với phần đất anh X nhận chuyển nhượng của bà H, nếu anh X không nhận chuyển nhượng phần đất giáp lộ thì không có lỗi đi vào phần đất của anh X. Bà H nhận tiền cọc ngày 28/6/2016 đến ngày 21/6/2019 bà H, anh Pháp, chị Trung, Mỹ, bà Năm ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh X được xem là giao dịch dân sự đang được thực hiện theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặc dù biên nhận tiền cọc ngày 28/6/2016 thể hiện bà H chuyển nhượng phần đất ngang giáp Quốc lộ 61B 12m, dài từ Quốc lộ 61B đến kênh Hậu không tuân thủ về mặt hình thức nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Ngay sau khi nhận tiền cọc ngày 28/6/2016 bà H đã giao toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng cho anh X sử dụng, khi anh X ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/6/2019 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2019 anh X đã trả toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà H. Do đó, việc bà H lập giấy tay chuyển nhượng đất ngày 28/6/2016 và bà H, anh Pháp, chị Mỹ, Trung, bà Năm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, khi Nhà nước bồi thường giá trị đất thì anh X được nhận tiền bồi thường.

[5] Đối với công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp: Tại biên bản hòa giải ngày 03/11/2022 bà H trình bày: Phần đường đi lót đá dăm, mái che, kè chắn, lưới B40 do ông X xây dựng bà đồng ý để ông X nhận tiền bồi thường. Đối với vách tole hoặc sàn lót tole bà cho rằng của bà nên yêu cầu được nhận tiền bồi thường. Tại biên bản kiểm đếm ngày 25/5/2021 thì toàn bộ công trình xây dựng bao gồm: Đường đi, hàng rào, mái che, bờ kè, vách tole là của ông X xây dựng trên phần đất của bà H và bà H có ký tên vào biên bản kiểm đếm thừa nhận công trình xây dựng là của anh X. Do đó bà cho rằng vách tole của bà là không có căn cứ.

[6] Theo bảng tính chi tiết kèm theo Quyết định số 2493/QĐ-UBND ngày 02/8/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ thì phần bồi thường, hỗ trợ về đất,

bồi thường, hỗ trợ nhà và công trình, cây trồng và các khoản hỗ trợ khác cho bà Bùi Thị Mỹ H là 32.613.490 đồng, trong đó phần của anh X là 18.312.490 đồng.

[7] Theo bảng tính chi tiết kèm theo Quyết định số 3051/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ thì phần bồi thường, hỗ trợ về đất, và các khoản hỗ trợ khác cho bà Bùi Thị Mỹ H là 97.500.000 đồng, trong đó phần của anh X là 37.251.500 đồng. Tổng cộng phần anh X được nhận là 55.563.990 đồng.

[8] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của anh X là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí: Bà Bùi Thị Mỹ H phải chịu theo quy định.

[10] Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 91, 147, 227, 228, 241, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2006 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.

Điều 129, 161, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 167, khoản 7 Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Quang X. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên nhận) lập ngày 28/6/2016 có hiệu lực pháp luật.

Anh Dương Quang X được nhận tiền bồi thường theo Quyết định số 2493/QĐ-UBND ngày 02/8/2022 và Quyết định số 3051/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của UBND thị xã Long Mỹ với số tiền là 55.563.990 đồng (Năm mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm chín mươi đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm bà Bùi Thị Mỹ H phải chịu 2.778.199 đồng (Hai triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn một trăm chín mươi chín đồng).

Anh Dương Quang X được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004360 phiếu lập ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ.

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 thoả 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 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn anh Dương Quang X, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Phúc Duy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Long Mỹ có đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Mạnh Tuấn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 07/02/2023. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Danh Pháp, chị Phan Thị Diễm Trung, chị Trần Thị Ngọc Mỹ, bà Phạm Thị Năm được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS TX Long Mỹ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Trần Văn Lắm**