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: 74/2023/DS-ST
Ngày: 31-8-2023
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, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngô Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trường

2. Ông Nguyễn Văn Bỉnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Giàu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2023/QĐST - DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Hồng T

Trú tại: Số 08/2A, đường N, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/ Ông Huỳnh N (vắng mặt)

2/ Ông Trần V (có mặt)

Trú tại: Số 116A, đường T, phường H, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2022)

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Phi C (vắng mặt)

Trú tại: ấp T, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

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

1/ Bà Nguyễn Thị Thúy L (vắng mặt)

Trú tại: ấp T, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

2/ Ông Huỳnh Văn L (vắng mặt)

Trú tại: ấp T, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

3/ Ông Huỳnh Hữu L (vắng mặt)

Trú tại: ấp T, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

4/ Ông Huỳnh Hữu N (vắng mặt)

Trú tại: ấp T, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

5/ Bà Huỳnh Thị Yến N (vắng mặt)

Trú tại: ấp T, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

6/ Bà Ngô Thị Ch (vắng mặt)

Trú tại: ấp T, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

7/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang

Trú tại: ấp T thị trấn N, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Nguyễn Hoàng A, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Nguyễn Thành T, chức vụ: Trưởng Phòng tài nguyên và môi trường huyện C (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phi C diện tích 3.500m^2, đất tọa lạc tai ấp T, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang với giá 390.000.000 đồng. Bà T đã thanh toán số tiền 316.000.000 đồng và đã nhận đất sử dụng, khi nào hoàn thành thủ tục sang tên thì bà T thanh toán số tiền còn lại cho ông C. Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất bằng văn bản nhưng không công chứng chứng thực. Bà T liên hệ ông C nhiều lần để hoàn thành thủ tục sang tên nhưng ông C chỉ hứa hẹn. Ông C không thiện chí, né tránh, trì hoãn ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T nên bà khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Phi C tiếp tục thực hiện hợp đồng, thực hiện thủ tục sang tên và công nhận phần đất cho bà Lê Thị Hồng T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2022 bị đơn ông Nguyễn Phi C trình bày: Vào ngày 31/8/2020 ông có chuyển nhượng phần đất 3.500m^2 cho bà Lê Thị Hồng T. Lý do ông chưa sang tên được cho bà T là do chưa trích lục được hồ sơ cấp giấy đất ban đầu. Hiện tại phần đất do bà Lê Thị Hồng T đang canh tác, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày: Bà là chị của ông Nguyễn Phi C, khi bà T chuyển nhượng đất của ông C với diện tích 3500m^2 bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Trong diện tích đất chuyển nhượng có một phần đất của bà và bà cũng thống nhất với việc chuyển nhượng đất cho bà T. Bà không có tranh chấp với bà T. Ông C cũng đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T, ông C đang cầm bằng khoán cho người khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Bà Lê Thị Hồng T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phi C phải tách bằng khoán giao trả cho bà phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 3.500m^2**.** Nên 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.

[3] Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 3425m^2, được bà T, ông C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L thừa nhận là bà T chuyển nhượng lại của ông C vào tháng 8 năm 2020 với giá 390.000.000 đồng, bà T đã trả cho ông C 316.000.000 đồng, còn lại 74.000.000 đồng khi nào xong giấy tờ sang tên, bà T sẽ trả đầy đủ cho ông C. Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực, chỉ làm giấy tay có chữa ký của bà T, ông C, bà L. Tuy nhiên, theo bà T đến nay chưa sang tên được là do ông C hứa hẹn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên. Ông C thì cho rằng do chưa trích lục hồ sơ cấp giấy ban đầu để sang tên. Bà L thì cho rằng trong phần đất chuyển nhượng cho bà T có phần đất trong bằng khoán của bà, nhưng bị cấp sai đến nay làm thủ tục chưa được.

[4] Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 03/02/2023 của Công ty TNHH Tín Phát thể hiện phần đất tranh chấp có tổng diện tích 3425m^2, trong đó phần đất tranh chấp, được ghi chú (2a) có diện tích tranh chấp 2001,6m^2 (CLN) thửa 633, tờ bản đồ số 04 (cấp trùng thửa trên GCNQSDĐ số 000540 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/7/2000 ông Nguyễn Phi C đứng tên sử dụng và GCNQSDĐ số 000205 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/4/1998 do hộ bà Nguyễn Thị Thúy L

đứng tên sử dụng; Phần đất tranh chấp, được ghi chú (1a) có diện tích 1117,6m^2 (CLN) thuộc thửa 632 tờ bản đồ số 04 (không có giấy chứng nhận) và phần đất tranh chấp được ghi chú (1b), (2b) có tổng diện tích 305,8m^2 (kênh thủy lợi đã lấp). Tại công văn số 1272/UBND ngày 05/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C phúc đáp cho Tòa án rằng, 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn Thị Thúy L và ông Nguyễn Văn T (đã chuyển quyền cho ông Nguyễn Phi C) không đúng đối tượng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013. Đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất thuộc kênh thủy lợi đã lắp đề nghị Tòa án xét xử theo quy định. Trường hợp hộ dân đã tự san lắp các tuyến kênh, rạch không còn công năng sử dụng đảm bảo theo quy định tại tại công văn số 322/STNMT-ĐBDVT ngày 27/02/2018 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang về việc hướng dẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liên quan đến các tuyến kênh, rạch bị san lắp không còn công năng sử dụng thuộc dự án tổng thể, đất sử dụng ổn định, không tranh chấp thì được cấp giấy theo quy định.

[5] Phần đất tranh chấp bà T quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay, bà đã trồng nhiều loại cây trên đất, xây công trình hàng rào tứ cận. Điều này được bà L, ông C thừa nhận và không có ý kiến gì và cũng thống nhất tách bằng khoán cho bà T. Vì vậy đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi chú (1a) có diện tích tranh chấp 1117,6m^2 (CLN) thuộc thửa 632 tờ bản đồ số 04 (không có giấy chứng nhận) và phần đất tranh chấp được ghi chú (1b), (2b) có tổng diện tích 305,8m^2 (kênh thủy lợi đã lấp) phải được công nhận cho đương sự.

[6] Hợp đồng mua bán đất giữa các bên không tuân thủ các điều kiện của pháp luật tại thời điểm giao kết, nhưng các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng, ông C, bà L đã giao đất. Nguyên đơn đã giao 316.000.000 đồng, trên tổng tiền chuyển nhượng là 390.000.000 đồng, trồng cây lâu năm và xây hàng rào toàn bộ phần đất. Căn cứ nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó"*. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận phần đất đã chuyển nhượng theo đo đạc có diện tích 3425m^2 là có căn cứ.

[7] Đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000205 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/4/1998 cho hộ Nguyễn Thị Thúy L (có thửa 633 - diện tích 2386m^2): và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000540 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/7/2000 cho ông hộ Nguyễn Văn T (đã chuyển quyền cho ông Nguyễn Phi C ngày 09/12/2015) (có thửa 633- diện tích 2786m^2). Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, bà L có làm đơn xin thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà với lý do cấp trùng thửa vào năm 2019, nhưng kéo dài chưa thực hiện được. Từ căn cứ này cho thấy việc cấp trùng thửa đất đã được bà L biết và có yêu cầu thu hồi, nay bà L cũng đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho bà T là phù hợp.

[8] Tòa án đã yêu cầu ông C, bà L cung cấp chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và bản sao y có công chứng nhưng đương sự không cung cấp. Và theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì 02 giấy chứng nhận của đương sự không có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh. Do đó phải buộc ông C, bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

[9] Đối với số tiền của bà T chưa trả hết cho ông C theo hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận còn lại là 74.000.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất sẽ trả số tiền còn lại theo hợp đồng đã thỏa thuận cho ông C. Do phần đất đã được công nhận cho bà T thì bà phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn số tiền nêu trên.

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, lên sơ đồ thửa đất là 6.046.000 đồng, bà T tự nguyện chịu .

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phi C phải chịu là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 129 của Bộ luật dân sự; Điều 99, Điều 100, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng T.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp giữa bà Lê Thị Hồng T với ông Nguyễn Phi C, bà Nguyễn Thị Thúy L có hiệu lực.

Công nhận phần đất và tài sản trên đất có diện tích 3425m^2 theo mãnh trích đo địa chính ngày 03/02/2023 của Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tín Phát thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Hồng T (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Phi C phải giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000540 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/7/2000 cho ông hộ Nguyễn Văn T (đã chuyển quyền cho ông Nguyễn Phi C ngày 09/12/2015), và buộc bà Nguyễn Thị Thúy L phải giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000205 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/4/1998 cho hộ Nguyễn Thị Thúy L để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Hồng T. Trường hợp ông Nguyễn Phi C, bà Nguyễn Thị Thúy L không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên thực hiện thủ tục nêu trên thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định.

Buộc bà Lê Thị Hồng T phải thanh toán cho ông Nguyễn Phi C 74.000.000 đồng (*bảy mươi bốn triệu 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Chi phí thẩm định, đo vẽ sơ đồ thửa đất, định giá là 6.046.000 đồng. Bà Lê Thị Hồng T tự nguyện chịu. Bà T đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phi C phải chịu 300.000 đồng. Bà Lê Thị Hồng T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010391 ngày 11/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Các 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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phan Ngô Huỳnh

Nơi nhận:
- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.