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: 04/2024/DSST
Ngày: 18/01/2024.
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: Ông Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Minh Ngoan.

2. Ông Võ Văn Trường.

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

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà:

Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 268/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 81/2023/QĐ-DS ngày 29/12/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp Đông Mỹ, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Huỳnh Minh H, sinh năm 1987 (có mặt), địa chỉ: ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Văn bản ủy quyền số 277, quyển số 01/2022 TP-SCT/CK,ĐC ngày 30/5/2022.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đông Mỹ, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

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

1. Ông Trần Văn O, sinh năm 1976. (có đơn xin vắng mặt)
2. Ông Nguyễn Văn G. (vắng mặt)
3. Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1979. (vắng mặt)
4. Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1985. (vắng mặt)
5. Nguyễn Minh T, sinh năm 1981. (có mặt)
6. Nguyễn Kiều H, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đông Mỹ, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn Huỳnh Minh H trình bày:

Vào ngày 30/4/2017 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Văn G diện tích 180m^2, khi mua có làm hợp đồng bằng giấy tay. Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng đã giao tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn G, đã nhận đất từ năm 2017 đến nay. Khi mua bán không biết ông Nguyễn Văn G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Khi nhận đất có cậm trụ ranh và hiện tại không có tranh chấp, khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Nguyễn Văn C biết ông G chuyển nhượng đất, khi phát sinh tranh chấp mới biết ông C là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2019 cho Nguyễn Minh T quản lý sử dụng và cất nhà để ở. Yêu cầu ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Văn C, có nghĩa vụ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L tại vị trí số I, Ia mảnh trích đo địa chính số 388-2023 ngày 19/4/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Trần Văn O trình bày: đồng ý với ý kiến của ông Huỳnh Minh H không có ý kiến gì thêm.

Nguyễn Minh T trình bày: Đất tranh chấp là do Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn G, cho Nguyễn Minh T và Nguyễn Kiều H ở nhờ trên đất và có cất nhà ở từ năm 2019 đến nay. Nguyễn Minh T không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Nguyễn Kiều H trình bày: đồng ý với ý kiến của Nguyễn Minh T không có ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2017, công nhận cho bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn O phần đất theo đo đạc thực tế tại trí số I diện tích 146.5m^2 CLN, tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 08, mảnh trích đo địa chính số 388-2023 ngày 19/4/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Phần đất tại vị trí IIa có diện tích 38.1m^2 là phần đất vị trí kênh thủy lợi, mảnh trích đo địa chính số 388-2023 ngày 19/4/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng đương sự phải chịu 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, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2017, công nhận diện tích đất 180m^2 cho nguyên đơn. Bị đơn và phần đất có nơi cư trú tại ấp Đông Mỹ, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Do đó căn cứ vào Điều 26, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về việc vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ thủ tục tố tụng đúng quy định cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng tại phiên tòa hôm nay bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt

không lý do. Do đó Tòa án căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2017 có nội dung Nguyễn Văn G có chuyển nhượng phần đất ngang 10m dài 18m cho Nguyễn Thị L với giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng chỉ viết tay, không có làm hợp dồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật, trên giấy viết tay này có ông Nguyễn Văn C ký tên. Nguyễn Thị L đã giao đủ tiền cho Nguyễn Văn G nhận đất quản lý đất cho Nguyễn Minh T và Nguyễn Kiều H cất nhà ở từ năm 2019 đến nay, chứng tỏ đương sự có nhu cầu về đất ở, được thể hiện là đương sự đã cất nhà ở ổn định trên đất và không ai phát sinh tranh chấp. Tại biên bản về việc chứng kiến việc cấm trụ ranh ngày 21/4/2022 của Ủy ban nhân dân thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Trúc L chứng kiến và cam kết sau này sẽ làm hồ sơ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn O (chồng bà Nguyễn Thị L) phần đất đã bán theo giấy tay ngày 30/4/2017, tại biên bản này có bà Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Văn Đ chứng kiến và có biết việc ông Nguyễn Văn G chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị L, và ông Nguyễn Văn C đồng ý tách phần đất đã bán theo giấy tay ngày 30/4/2017 cho ông Trần Văn O. Như vậy mặc dù giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2017 không được công chứng, chứng thực theo Điều 167 luật đất năm 2013, nhưng ông Nguyễn Văn C và Nguyễn Thị Trúc L thừa nhận việc chuyển nhượng đất theo giấy tay ngày 30/4/2017, mặc dù đất là ông Nguyễn Văn G chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L. Hơn nữa phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích theo đo đạc thực tế tại vị trí số I diện tích 146.5m^2 CLN tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE525743/CH00732 cấp ngày 13/9/20111 cho ông Nguyễn Văn C, phần tại vị trí IIa có diện tích 38.1m^2 là phần đất vị trí kênh thủy lợi, mảnh trích đo địa chính số 388-2023 ngày 19/4/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, là không đủ diện tích tách thửa. Nhưng nhu cầu thực tế của nguyên đơn có nhu cầu về đất ở và đã cất nhà ở ổn định, không phát sinh tranh chấp, nguyên đơn đã giao đủ tiền theo thỏa thuận và nhận đất, nên cần công nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế cho nguyên đơn là phù với Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39,147, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2017, công nhận cho bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn O phần đất theo đo đạc thực tế tại vị trí số I diện tích 146.5m^2 CLN, tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 08, mảnh trích đo địa chính số 388-2023 ngày 19/4/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn O được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (*có mãnh trích đo địa chính kèm theo*)

1.2/ Bị đơn Nguyễn Văn C, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn văn G, Nguyễn Thị Trúc L, Nguyễn Thị Mỹ H có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE525743/CH00732 cấp ngày 13/9/20111 cho ông Nguyễn Văn C, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

1.3/ Phần tại vị trí IIa có diện tích 38.1m^2 là phần đất vị trí kênh thủy lợi, mảnh trích đo địa chính số 388-2023 ngày 19/4/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, Hội đồng xét xử không xem xét, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010743 ngày 15/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Nguyên đơn được nhận lại chi phí tố tụng 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) sau khi bị đơn nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

3/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

4/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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 Điều 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*:**
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân