

Bản án số: 51 /2019/DS-ST
Ngày: 25 - 4 - 2019
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – chủ Tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ghên

2. Ông Nguyễn Chí Lin

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2019/TLST- DS ngày 18 tháng 02 năm 2019 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2019/QĐXX-ST ngày 17 tháng 4 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn:

Ông Lê Văn Sơn, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền cho ông Sơn là ông Thái Hoàng Dũng, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Hòa Nam, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền số 9999, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2018) (có mặt)

2.Bị đơn: Ông Thi Hữu D, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Bà Đỗ Thị Ánh H, sinh năm 1975 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

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

3.1/ Ngân hàng TMCP QĐ– Chi nhánh Long An-PGD Đức Hòa

Địa chỉ: Khu vực 3, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn R, giám đốc (vắng mặt)

3.2/ Bà Trần Thị L, sinh năm 1949 (có mặt)

3.3/ Ông Thi Văn T, sinh năm 1962 (vắng mặt)

3.4/ Ông Thi Văn B, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.5/ Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa do ông Trần Văn L, chủ tịch

Địa chỉ: Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền ông L là ông Lê Thanh T-Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Đức Hòa (Theo văn bản ủy quyền số 5307/GUQ-CT ngày 04/7/2018)(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn S do ông Thái Hoàng D đại diện trình bày: Vào ngày 30/5/1997, ông S có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tr tại thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 6,5 chỉ vàng 24K có sự đồng ý các con bà Tr là Thi Văn T, Thi Văn B và Thi Hữu D. Ông S đã giao đủ số vàng trên cho bà Tr và bà Tr đã giao đất cho ông S sử dụng cất nhà ở từ năm 1997 đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Tr để con là Thi Hữu D đứng tên năm 1996 (trước khi chuyển nhượng). Trong quá trình sử dụng đất ông S đã nhiều lần yêu cầu ông Thi Hữu D sang tên nhưng ông D cứ thế chấp Ngân hàng không tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Ngày 06/01/2012, ông Thi Hữu D và vợ là Đỗ Thị Ánh H tái ký xác nhận “**Tờ sang nhượng đất**” cho ông S để làm tin. Tháng 8/2017, ông S có khởi kiện yêu cầu bà H và ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông S. Tuy nhiên bà H và ông D có cam kết trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 25/01/2018 thì ông bà sẽ chuộc bằng khoáng về sẽ chuyển quyền cho ông S nhưng quá hạn mà ông D và bà H không thực hiện. Do đó ông đại diện cho ông Lê Văn S yêu cầu ông D và bà H phải chuyển nhượng cho ông S thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Thi Hữu D, Đỗ Thị Ánh H với Ngân hàng TMCP Quân đội liên quan đến thửa đất trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 057882 do UBND huyện Đức Hòa cấp cho ông Thi Hữu D ngày 11/6/1996. Kiến nghị UBND huyện Đức Hòa thu hồi thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An trong giấy chứng nhận do ông Thi Hữu D đứng tên.

Bị đơn ông Thi Hữu D và bà Đỗ Thị Ánh H trình bày: Ông bà thừa nhận ngày 30/5/1997 bà Nguyễn Thị Tr (mẹ) (hiện đã chết) có chuyển nhượng cho ông Lê Văn S thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và đã nhận đủ vàng,

mẹ ông bà là bà Tr đã giao đất cho ông S sử dụng từ năm 1997 đến nay. Qua yêu cầu khởi kiện của ông S do ông D đại diện ông bà đồng ý hết hạn hợp đồng thế chấp khoảng 5 năm nữa thì ông bà chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ chuyển quyền cho ông S, không đồng ý hủy một phần hợp đồng thế chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Trần Thị L (vợ ông S) thống nhất lời trình bày ông D đại diện ông S không khai bổ sung gì.

- Ông Thi Văn T và ông Thi Văn B (con bà Tr là anh Thi Hữu D) thống nhất lời trình bày của ông D đại diện ông S về việc mẹ các ông là bà Tr có bán thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông S và bà L và đã giao đất cho ông S bà L sử dụng từ năm 1997 đến nay các ông không có tranh chấp gì và xin xét xử vắng mặt.

- UBND huyện Đức Hòa trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An hiện do ông Thi Hữu D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc như thế nào thì UBND huyện không rõ vì không tìm được hồ sơ cấp giấy. Quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết vụ án theo quy định và xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn R đại diện cho Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) chi nhánh Long An- Phòng giao dịch Đức Hòa trình bày: Ông không đồng ý với ý kiến của ông Thái Hoàng D đại diện ông Lê Văn S yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp ngày 18/11/2016 đối với thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ngoài ra ông cũng không đồng ý với ý kiến của ông D đại diện ông S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bởi vì yêu cầu trên của ông S là làm ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng. Đồng thời ông xin xét xử vắng mặt.

Quan điểm kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Văn S buộc ông Thi Hữu D và Đỗ Thị Ánh H chuyển quyền thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hủy một phần hợp đồng thế chấp và kiến

ngị UBND huyện hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên đối với thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Qua yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S đối với ông Thi Hữu D và bà Đỗ Thị Ánh H, Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết là: tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Hủy hợp đồng thế chấp*” ông Lê Văn S cho rằng quyền và lợi ích bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS) và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 35, 186 Bộ luật TTDS. Đối với ông T, ông T, ông B, ông R, ông Thi Hữu D có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[2] *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Thi Hữu D và Đỗ Thị Ánh H ngày 06/01/2012 và giữa ông Lê Văn S với bà Nguyễn Thị Tr ngày 30/5/1997:* Đất chuyển nhượng là thửa đất số 75 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An hiện tại do ông Lê Văn S đang quản lý sử dụng và cất nhà ở trồng cây lâu năm. Qua đo đạc thực tế là 1.315,8m² ông S sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ 1997 của bà Nguyễn Thị Tr cùng các con là Thi Văn T, Thi Văn B và Thi Hữu D giao, giá chuyển nhượng cho ông S lúc bấy giờ bà 6,5 chỉ vàng 24K. Ông S đã giao vàng xong cho bà Tr. Các đương sự đều thừa nhận việc này nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 công nhận đây là tình tiết sự thật của vụ án không cần phải chứng minh. Do đó cần buộc ông Thi Hữu D và Đỗ Thị Ánh H phải chuyển nhượng đất này cho ông Lê Văn S là phù hợp tại Phần II khoản 2 tiểu mục b.2 điểm b khoản 2 phần II Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 “*Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đó.*”

[3] *Về yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp:* Xét thấy Hợp đồng thế chấp ngày 18/11/2016 đối với thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Thi Hữu D và Đỗ Thị Ánh H thế chấp cho Ngân hàng TMCP Quân đội vay 250.000.000 đồng nhưng Ngân hàng không thẩm định đất này tại thời điểm thế chấp ông S đã xây cất nhà và sử dụng. Hơn nữa theo hợp đồng thế chấp này ngoài thửa 75 thì ông S và bà H còn thế chấp các thửa đất như sau: thửa 80 diện tích 209m²; thửa 79 diện tích 1.344m²; thửa 78 diện tích 3022m²; thửa 77 diện tích 1746m²; thửa 76 diện tích 2159m² tất cả thuộc tờ bản đồ số 19 xã Hòa

Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để đảm bảo hợp đồng vay. Nếu hủy một phần hợp đồng thế chấp nêu trên đối với thửa 75 thì không ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ của Ngân hàng TMCP Quân đội. Do đó cần chấp nhận yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp ngày 18/11/2016 giữa ông Thi Hữu D và Đỗ Thị Ánh H với Ngân hàng TMCP Quân đội đối với thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[4] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 057882 do UBND huyện Đức Hòa cấp cho ông Thi Hữu D ngày 11/6/1996 đối với thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, cấp trước ngày bà Trong chuyển nhượng cho ông Lê Văn S. Các đương sự trong vụ án không có ai khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Tuy nhiên ông D cũng thừa nhận đất này mẹ ông đã chuyển nhượng cho bà L và ông S. Do đó cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa thu hồi thửa đất số 75 Tờ bản đồ số 19 diện tích 1.398m² tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại cho ông Lê Văn S theo quy định.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Ông Lê Văn S có nộp 13.700.000 đồng (Mười ba triệu bảy trăm ngàn đồng) đã chi phí hết. Tại phiên tòa do ông D đại diện cho ông S tự nguyện chịu số tiền trên không yêu cầu ông D và bà H chịu. Do đó không đề cập xem xét giải quyết.

[6] Về án phí: ông D và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S do ông Thái Hoàng D đại diện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Thi Hữu D và bà Đỗ Thị Ánh H.

Buộc ông Thi Hữu D và bà Đỗ Thị Ánh H chuyển nhượng cho ông Lê Văn S diện tích đất 1.315,8m² thuộc thửa 75 tờ bản đồ 19 Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An loại đất GDC. Vị trí đất đính kèm theo mảnh trích đo địa chính số 1268 ngày 25/12/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt. Ông Lê Văn S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S do ông Thái Hoàng D đại diện yêu cầu “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp*” giữa ông Thi Hữu D và bà Đỗ Thị Ánh H với Ngân hàng TMCP Quân đội.

Hủy một phần hợp đồng số 199.16.715.2993367.BĐ ngày 18 tháng 11 năm 2016 giữa ông Thi Hữu D và bà Đỗ Thị Ánh H với Ngân hàng TMCP Quân đội đối với thửa đất 75 tờ bản đồ 19 Hòa Khánh Nam diện tích 1.398m².

3/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa thu hồi thửa đất 75 tờ bản đồ 19 xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích 1.398m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B057882 ngày 11/6/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông Thi Hữu D đứng tên để cấp lại cho ông Lê Văn S.

4/Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Ông Lê Văn Sơn tự nguyện chịu 13.700.000 đồng (Mười ba triệu bảy trăm ngàn đồng) đã nộp xong và chi phí hết.

5/ Án phí: Ông Thi Hữu D và bà Đỗ Thị Ánh H phải nộp 300.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng thế chấp. Tổng cộng là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho ông Lê Văn S 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo các biên lai số 2985 và 2986 cùng ngày 01/8/2018 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

Đương sự có mặt có 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 niêm yết 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 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”.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa;
- Lưu.