

Bản án số: 16/2023/DS-ST.
Ngày: 22-02- 2023
*V/v tranh chấp yêu cầu công
nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Ngô Thị Mỹ Hạnh**
- *Các Hội thẩm nhân dân*

Ông Hoàng Văn Thái

Ông Trương Văn Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà **Thạch Thị Diễm Trinh** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tham gia phiên tòa: Ông **Lý Văn Hiếu**, Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2017/TLST – DS ngày 18/10/2017 về tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST – DS ngày 11/01/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông **Võ Văn H** (Có mặt)

- **Bị đơn:**

1. Ông **Huỳnh Văn H** (Hai Nhỏ) (vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị T** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm Tân T, phường A, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông **Huỳnh Văn T** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 152 khóm Tân Thành A, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông **Huỳnh Văn N** (chết)

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn Nghĩa*

2.1 Bà **Đoàn Thị A** (vắng mặt)

2.2 Chị **Huỳnh Thị Thùy T** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm T, phường A, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

2.3 Chị **Huỳnh Thị Ngọc H** (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã C, huyện Long P, tỉnh Sóc Trăng

3. Bà **Huỳnh Thị Đ** (vắng mặt)

4. Ông **Huỳnh Văn C** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 152 khóm T, phường A, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

5. ông **Huỳnh Văn V (Đ)** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 72 khóm T, phường A, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

6. ông **Huỳnh Văn X** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 305 khóm T, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ông **Huỳnh Văn Ch** (vắng mặt)

Địa chỉ: số 320 khóm T, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà **Huỳnh Thị B (Đ)** (vắng mặt)

Địa chỉ khóm Tân T, phường A, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

9. Bà **Nguyễn Thị L** (Có mặt)

Địa chỉ: số 189 khóm T, phường A, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Bà L ủy quyền cho ông Võ Văn H theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Văn H trình bày:***

Vào ngày 20/3/1996 âm lịch tôi có sang nhượng đất ruộng của ông Huỳnh Văn H (Hai Nhỏ), diện tích 2.600m² đất ruộng thửa 181, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Tân Thành A, xã Long Tân (nay là khóm Tân Thành A, phường 2) thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với giá 03 chỉ vàng 24k, ông có viết giấy tay về việc sang nhượng có vợ ông Hai là bà Nguyễn Thị T đồng ý ký tên vào giấy chuyển nhượng đất và có 02 người làm chứng: Nguyễn Văn Ch, Nguyễn Văn V.

Đến ngày 05/4/2016 tôi có đến Ban nhân dân khóm Tân Thành A để xác nhận lại việc sang nhượng trên lúc sang nhượng ông Huỳnh Văn H tự Hai Nhỏ hứa với tôi là sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cha mẹ ông đứng tên là ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị B (chết năm 2010) để tiến hành tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, nhưng khi đến hẹn ông Hai và ông Cung tiếp tục hẹn lần sau, sau đó tôi cũng nhiều lần đến nhà thương lượng nhưng vẫn chưa tách quyền sử dụng đất. Vào ngày 10/5/2017 tôi có đơn yêu cầu đến Tổ hòa giải khóm Tân Thành A để yêu cầu giải quyết sự việc. Đến ngày 24/5/2017 tổ hòa giải có mời hai bên lên hòa giải nhưng không thành. Đất này tôi canh tác từ năm 1996 đến nay, để ông được làm quyền sử dụng đất.

Nay yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị T xác lập ngày 20/3/1996 âm lịch, diện tích theo đo đạc thực tế, thửa 181 (cũ), tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Tân Thành A, xã Long Tân, huyện Ngã Năm (nay là khóm Tân Thành a, phường 2, thị xã Ngã Năm).

Bị đơn ông Huỳnh Văn H trình bày tại biên bản lấy khai ngày 14/12/2017:

Sự việc H nêu trong đơn khởi kiện tòa án đọc cho tôi nghe là đúng. Nguồn gốc phần đất này là của cha tôi ông Huỳnh Văn Cung và mẹ tôi Nguyễn Thị Bảy cho tôi từ năm 1979. Sau khi tôi canh tác liên tục đến năm 1996 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng tôi sang phần đất này lại cho H, bằng khoán phần đất này ba tôi ông Cung còn đứng tên. Vợ chồng tôi có ký tên trên giấy chuyển nhượng do H cung cấp mà Tòa án đưa cho tôi xem đúng là chữ ký tên của tôi và vợ tôi bà T. Tôi thừa nhận có sang đất cho H theo như H trình bày và tôi đồng ý tách quyền sử dụng đất cho H. Còn riêng phần đất ba tôi sang cho H tôi không đồng ý tôi không đồng ý tách quyền sử dụng đất. Lý do đất ba tôi đã cho tôi, còn lại tôi để cho con tôi nhưng ba tôi lấy sang luôn tôi không đồng ý.

Phần đất của ba tôi sang cho H là cùng một thửa nhưng khác vị trí đất, đất ba tôi cho tôi là cặp bên đũa em thứ 4 tên Huỳnh Văn Xương cặp bên chỗ ông Xương cũng có thiếu nợ H nên có đất cho H. Đất tôi và ông Xương cặp bên nhưng tôi đã sang cho H, tới phần H có của Xương lẽ ra phải cách phần đất của tôi khoảng 4 công mấy nữa mới tới đất của Xương nhưng XSương có nói là có đất của tôi cho ông Xương để cho liền đất của H cho dễ làm, sau này tôi làm qua đất ông Sương. Kế đến là phần ba tôi ông Cung sang cho H cũng là đất tôi nên tôi không đồng ý, vì vậy không có ký tên sang. Phần đất ba tôi cho tôi 6 công 02 gốc 03 là không có làm giấy tờ vì những anh em khác cũng có cho, không ai làm bằng khoán hết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Cung trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2019

Phần đất mà ông Võ Văn H yêu cầu công nhận là đất của tôi cho vợ chồng ông Hai, bà T rồi thì không có ý kiến gì, việc H yêu cầu công nhận phần đất này thì ông cũng đồng ý.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm đã phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:*

Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Võ Văn H đối với bị đơn Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị T thì thấy rằng việc nguyên đơn và bị đơn có chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là có xảy ra trên thực tế, mặc dù việc chuyển nhượng chỉ có làm giấy viết tay nhưng từ khi nhận chuyển nhượng phía nguyên đơn đã quản lý sử dụng không ai có ý kiến gì phản đối, phía bị đơn cũng thừa nhận đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặc dù, giấy chứng nhận ông Huỳnh Văn Cung còn đứng tên nhưng ông Cung cũng đồng ý việc chuyển nhượng này nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần diện tích đất theo đo đạc thực tế cho ông Võ Văn H. Bị đơn phải chịu án phí và chi phí thẩm định, định giá theo quy định.

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:** tại phiên tòa hôm nay chỉ có mặt nguyên đơn ông Võ Văn H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lương. Còn lại Huỳnh Văn H, Nguyễn Thị T, Huỳnh Văn Cung, Huỳnh Văn Toàn, Huỳnh Văn Chắc, Huỳnh Văn Xương, Huỳnh Văn Vững (Dững), Huỳnh Huỳnh Thị Ba, Huỳnh Thị Đẹp, Đoàn Thị Ut, Huỳnh Thị Thùy Trang, Huỳnh Thị Ngọc Huyền đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử những người vắng mặt nêu trên.

[2] **Về nội dung:** Phần đất tranh chấp có diện tích 2596,2m² thuộc một phần thửa 181 (49), loại đất LUC tờ bản đồ số 3 (24), tọa lạc khóm Tân Thành A, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn Sơn có số đo 6,39 mét + 28,92 mét + 80,39 mét + 7,94 mét
- Hướng Tây giáp đất ông Trịnh Văn Khải có số đo 23,98 mét + 63,75 mét + 28,28 mét + 6,00 mét
- Hướng Nam giáp phần đất ông Võ Văn H đang canh tác (đất do nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Cung) có số đo 20,96 mét
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 21,28 mét

Phần đất này nguyên đơn ông Võ Văn H cho rằng năm 20/3/1996 âm lịch tôi có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn H (Hai Nhỏ) với giá 03 chỉ vàng 24kara, ông có viết giấy tay về việc sang nhượng có vợ ông Hai là bà Nguyễn Thị T cùng đồng ý ký tên vào giấy chuyển nhượng đất và có 02 người làm chứng: Nguyễn Văn Chiêu, Nguyễn Văn Vàng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông quản lý sử dụng phần đất này từ năm 1996 cho đến nay không ai có ý kiến gì. Phần đất này ông chưa tách bằng khoán được do phía ông Huỳnh Văn Cung còn đứng tên, ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Hai làm thủ tục tách bằng

khoản nhưng phía ông Hai, bà T cứ hứa mà không thực hiện. Vì vậy, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và vợ chồng ông Hai, bà Cung để ông được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cũng thừa nhận việc chuyển nhượng đúng theo như H khởi kiện và theo yêu cầu của H phía bị đơn cũng đồng ý. Xét việc thừa nhận của bị đơn là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử nhận thấy việc chuyển nhượng phần đất nêu trên giữa các bên là có xảy ra trên thực tế, các bên cũng đã thừa nhận. Mặc dù, khi các bên chuyển nhượng đất thì phần đất này do ông Huỳnh Văn Cung còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng từ khi nhận chuyển nhượng H đã quản lý sử dụng đất không ai có ý kiến gì ngăn cản hay phản đối. Hơn nữa, ông Huỳnh Văn Cung cũng thống nhất việc chuyển nhượng đất giữa H và ông Hai và cũng đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H. Cho nên, tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn ông Võ Văn H yêu cầu công nhận phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là phù hợp có cơ sở chấp. Vì vậy, căn cứ khoản 5 Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 129, Điều 500, 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H và ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị T xác lập ngày 20/3/1996 (âm lịch). Ông Võ Văn H được quyền sử dụng một phần diện tích đất thửa 181 (49), mục đích sử dụng đất: LUC, tờ bản đồ số 3 (24), tọa lạc khóm Tân Thành A, phường 2, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng, diện tích 2596,2m² Phần đất có số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn Sơn có số đo 6,39 mét + 28,92 mét + 80,39 mét + 7,94 mét
- Hướng Tây giáp đất ông Trịnh Văn Khải có số đo 23,98 mét + 63,75 mét + 28,28 mét + 6,00 mét
- Hướng Nam giáp phần đất ông Võ Văn H đang canh tác (đất do nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Cung) có số đo 20,96 mét
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 21,28 mét

Ông Võ Văn H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất thửa 181 (49), tờ bản đồ số 3 (24) tọa lạc khóm Tân Thành A, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng như đã nêu trên.

Kiến nghị cơ quan chuyên môn điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Huỳnh Văn Cung đối với một phần thửa đất 181 (49) tờ bản đồ số 3 (24) tọa lạc khóm Tân Phú, phường 2, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng đối với phần diện tích đất ông Võ Văn H được công nhận.

[2] Tại tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến là phù hợp với nhận định của HĐXX và có căn cứ nghĩ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị T chịu số tiền 300.000đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí. Ông Võ Văn H được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008056 ngày 18/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng.

[6] Chi phí thẩm định, định giá: là 19.115.136 đồng (làm tròn số là 19.115.000 đồng) ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị T chịu. Do ông Võ Văn H đã tạm nộp nên ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Văn H số tiền 19.115.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 5 Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013
- Căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015

*** Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H và ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị T xác lập ngày 20/3/1996 (âm lịch).

Công nhận cho ông Võ Văn H được quyền sử dụng một phần đất thửa 181 (49), mục đích sử dụng đất: LUC, tờ bản đồ số 3 (24), tọa lạc khóm Tân Thành A, phường 2, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng, diện tích 2569,2m². Phần đất có số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn Sơn có số đo 6,39 mét + 28,92 mét + 80,39 mét + 7,94 mét
- Hướng Tây giáp đất ông Trịnh Văn Khải có số đo 23,98 mét + 63,75 mét + 28,28 mét + 6,00 mét
- Hướng Nam giáp phần đất ông Võ Văn H đang canh tác (đất do nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Cung) có số đo 20,96 mét
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 21,28 mét

(Có kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất)

Ông Võ Văn H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất thửa 181 (49), tờ bản đồ số 3 (24) tọa lạc khóm Tân Thành A, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng như đã nêu trên.

Kiến nghị cơ quan chuyên môn điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Huỳnh Văn Cung đối với một phần thửa đất 181 (49) tờ bản đồ số 3 (24) tọa lạc khóm Tân Phú, phường 2, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng đối với phần diện tích đất ông Võ Văn H được công nhận.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị T chịu số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí. Ông Võ Văn H được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008056 ngày 18/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng.

3/ Chi phí thẩm định, định giá là: 19.115.000 đồng ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị T chịu. Do ông Võ Văn H đã tạm nộp nên ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Văn H số tiền 19.115.000 đồng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày tổng đạt bản án 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thành viên Hội đồng

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- THADS thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng

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

- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

Ngô Thị Mỹ Hạnh