

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHỤNG HIỆP
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 27/04/2022

Về việc: “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 PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Xuân Hoàng
2. Ông Phan Công Điện

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Chi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Vũ – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 04 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 208/2019/TLST-DS ngày 05/12/2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 03 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm: 1986; Địa chỉ: ấp Phương L, xã P, huyện P, tỉnh H (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1951; Địa chỉ: ấp Phương L, xã P, huyện P, tỉnh H (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị C (Trần Thị Đ), sinh năm: 1953; địa chỉ: ấp Phương L, xã P, huyện P, H (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1974; địa chỉ: ấp Phương L, xã P, huyện P, H (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn T (con ông S), sinh năm: 1977; Địa chỉ: ấp 4, thị trấn N, huyện V, tỉnh H (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/12/2019, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thanh T trình bày:

Ông Lê Thanh T có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T, nguồn gốc phần đất là của ông Nguyễn Văn S, bà T nhận chuyển nhượng năm 2018 nhưng chưa sang tên, do đó ông Lê Thanh T đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn S (có sự đồng ý của bà T) phần đất tại thửa 512, tờ bản đồ số 04, diện tích 98,6 m², tọa lạc tại ấp Phương Lạc, xã Phương Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00041, do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Nguyễn Văn S vào ngày 07/03/2015. Chuyển nhượng với số tiền thực tế là 150.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã Phương B chứng thực ngày 24/8/2018, sau khi ký kết hợp đồng ông T đã giao đủ cho bà T 150.000.000 đồng, có sự chứng kiến và đồng ý của ông S vì thực tế phần đất ông S đã chuyển nhượng cho bà T. Ông T cũng đã nhận đất canh tác sử dụng từ tháng 8/2018 cho đến nay. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng ông T chưa làm xong thủ tục sang tên thì ông S lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì ông T không tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông Lê Thanh T khởi kiện ông Nguyễn Văn S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã Phương B chứng thực ngày 24/8/2018 để ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đo đạc thực tế là 117,4 m².

Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 512, với diện tích 79,7 m², loại đất ONT; Rút yêu cầu đối với thửa 536, diện tích 37,7 m², loại đất CLN.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trong quá trình tố tụng trình bày:

Ngày 15/10/2017 ông S có chuyển nhượng phần đất cho bà Nguyễn Thị T, ngang 5m và dài 23m với giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, nhưng không được công chứng chứng thực. Ông S đã nhận đủ 150.000.000 đồng của bà T nhưng chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó không nhớ thời gian bà T nói kết tiền nên đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Lê Thanh T với giá 155.000.000 đồng, ông S cũng đồng ý, nên giữa ông S và ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Phương B ngày 24/8/2018. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, nhưng vì ông T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S hơn 08 tháng và ông S cần vốn làm ăn nên đã lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng nhưng không cho ông T biết. Sau đó ông S đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con trai là Nguyễn Văn T vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - chi nhánh Cần Thơ là 100.000.000 đồng.

Nay vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - chi nhánh Cần Thơ nên chưa thể tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T. Khi nào chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ông S sẽ làm thủ tục tách giấy theo yêu cầu của ông T

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 09/04/2018 (âl) bà T có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn S, tại thửa 512, diện tích 98,6 m² với giá 150.000.000 đồng và có làm giấy tay, bà T đã giao tiền đủ cho ông S. Đến ngày 24/8/2018 (âl) bà T chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Lê Thanh T cũng với diện tích và số tiền nêu trên. Sau đó ông Nguyễn Văn S trực tiếp làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Thanh T theo đúng quy định. Nay bà T không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C (vợ ông S) quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Thông nhất theo trình bày của ông Nguyễn Văn S trong quá trình hòa giải, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn S đứng tên có liên quan một phần đất đã chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T gia đình đã chuộc ở ngân hàng về, nhưng anh Nguyễn Văn T (con trai bà C và ông S) đã đem thế chấp cho cá nhân khác bên ngoài (không biết rõ là ai) để vay số tiền 150.000.000 đồng. Khi nào gia đình có điều kiện chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, thì ông S và bà C đồng ý làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng theo yêu cầu của ông T

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, những người tham gia tố đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử vẫn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 165, Điều 217, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S và ông Lê Thanh T ngày 24/8/2018.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận phần đất vườn tại thửa 536, diện tích 37,7 m².

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật

Về lệ phí đo đạc, chi phí thẩm định: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Lê Thanh T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018. Buộc ông S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S cũng đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự thấy rằng:

Về hình thức: Các bên chuyển nhượng đất đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo mẫu và được Ủy ban nhân dân xã Phương B công chứng, chứng thực là đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015

Về nội dung: Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định vào ngày 07/03/2005. Hợp đồng đã ghi chi tiết số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thửa, tờ bản đồ, diện tích đất, giá trị chuyển nhượng và tình trạng đất lúc chuyển nhượng, hai bên cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền và giao đất, điều này bị đơn ông S cũng thừa nhận, từ đó xác định nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[4] Đối với ý kiến bị đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, Tòa án đã yêu cầu ông Nguyễn Văn S cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh nhưng ông S không cung cấp. Căn cứ văn bản trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phụng Hiệp (bl 77) xác định phần đất thửa 512, tờ bản đồ số 04, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB927579 ngày 07/03/2005 hiện không có đăng ký thế chấp. Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị C (vợ ông S) lại cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã chuộc ở ngân hàng về, nhưng anh Nguyễn Văn T (con trai bà C và ông S) đã đem thế chấp cho cá nhân khác bên ngoài (không biết rõ là ai) để vay số tiền

150.000.000 đồng. Qua đó xét thấy ý kiến của ông Svà bà C là không có cơ sở, lý do đưa ra nhằm mục đích nhằm kéo dài thời gian làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T

[5] Qua xác minh thực tế phần đất chuyển nhượng diện tích 117,4 m² trong đó một phần thửa 512, diện tích 79,7 m², loại đất ONT và một phần thửa 536, diện tích 37,7 m², loại đất CLN. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 24/8/2018 chỉ thể hiện phần đất chuyển nhượng là thửa 512, còn đối với thửa 536 không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng, hơn nữa đây là loại đất CLN với diện tích chỉ 37,7 m², là không đủ hạn mức để tách giấy theo quy định, qua đó yêu cầu công nhận phần đất tại thửa 536 của ông T là không có căn cứ. Tại phiên tòa ông Lê Thanh T chỉ yêu cầu công nhận phần đất thổ cư với diện tích 79,7 m²; rút yêu cầu đối với phần đất vườn, diện tích 37,7 m².

[6] Từ những nhận định nêu trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất thổ cư tại thửa 512, diện tích 79,7 m²; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với phần đất vườn tại thửa 536, diện tích 37,7 m².

[7] Chi phí thẩm định tài sản: 3.000.000 đồng nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ là 1.500.000 đồng

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 116, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 217, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 5, 26, 100, 166, 167, 170 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T đối với phần đất thổ cư tại thửa 512 với diện tích 79,7 m².

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T đối với phần đất vườn tại thửa 536 với diện tích 37,7 m².

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S và ông Lê Thanh T được của Ủy ban nhân dân xã Phương Bình công chứng, chứng thực ngày 24/8/2018 là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm giao cho ông Lê Thanh T một phần đất tranh chấp tại thửa 512, diện tích 79,7m², tờ bản đồ số 04, theo mảnh trích đo địa chính số 08-2020, ngày 02/03/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại – Chi nhánh Hậu Giang.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông Lê Thanh T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định khi bản án có hiệu lực pháp luật

Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 3.000.000 đồng nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ là 1.500.000 đồng. ông T đã nộp đủ, ông S có nghĩa vụ nộp 1.500.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự, để cơ quan này hoàn trả lại cho ông T

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn S phải chịu là 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Lê Thanh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002381 ngày 05/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

“Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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”.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND H. Châu Thành;
- THA.H Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Tiến Dũng