

Bản án số: 79/2023/DS-ST
Ngày 20-9-2023
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 THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Tân

Ông Nguyễn Thanh Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Ni - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022, về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Việt Q, sinh ngày 01/01/1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số A, ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2022 (có mặt).

- Bị đơn: 1/ Ông Võ Sơn K, sinh năm: 1957 (vắng mặt).

2/ Bà Tạ Kim L, sinh năm: 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Tạ Thị N, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Ông Lê Văn M, sinh năm 1993 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị: Ông Nguyễn Thành T, Địa chỉ trụ sở: ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là đại diện theo văn bản ủy quyền số 340 ngày 25/8/2023 (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Kim Điền P là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Việt Q trình bày cho rằng vào năm 1997, ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tạ Kim L và ông Võ Sơn K, diện tích 2,5 công tầm cây, thửa đất số 520, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do ông Võ Văn K1 đứng tên quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay với giá 05 chỉ vàng 24k, sau khi chuyển nhượng thì ông Q phá bờ để cho liền canh với phần đất của ông Q và sử dụng ổn định cho đến nay. Đến khoảng năm 2012, ông Q có đến gặp cán bộ địa chính xã T đề nghị lập hồ sơ để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong quá trình làm hồ sơ cán bộ địa chính xã đã làm mất giấy mua bán viết tay giữa ông Q với ông K1. Mặc dù giấy tay mua bán đất bị mất nhưng ông Q có quá trình sử dụng đất, đến ngày 10/05/2022 phía ông Q có yêu cầu vợ chồng ông K1 và bà L làm giấy xác nhận chuyển nhượng cho ông Q phần đất nêu trên. Phần đất chuyển nhượng bị Cơ quan Thi hành án huyện T ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 12/4/2022 về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với quyền sử dụng đất thửa số 520 và Thông báo số 157/TB-CCTHADS ngày 04/5/2022 cho ông Q biết đã kê biên tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 520, tờ bản đồ số 07, có diện tích 2.698,2m². Do đó, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông và ông K1, bà L xác lập năm 1997 đối với phần đất thửa số 520, diện tích thực đo là 2.536,1m², tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Đến nay, ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và vợ chồng ông K1, bà L đối với phần đất có diện tích 2.536,1m², thửa đất số 520, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp, Hội đồng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, yêu cầu buộc các bị đơn phải bồi thương thiệt hại với lỗi 100%.

- Bị đơn bà Tạ Kim L vắng mặt, quá trình giải quyết bà có lời khai tại biên bản ngày 15/02/2023 như sau: Trước năm xảy ra cơn bão số 5 (năm 1997) vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Q một phần đất khoảng 2,5 công, giá 01 công là 02 chỉ vàng, có làm giấy tay và hai bên đã giao nhận tài sản đầy đủ. Đất chuyển nhượng là loại đất ruộng, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và đã giao đất, nhận đủ vàng nên bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Q theo yêu cầu.

- Bị đơn ông Võ Sơn K vắng mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị N vắng mặt, quá trình giải quyết không có văn bản trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M vắng mặt, tại biên bản lời khai ngày 23/8/2023 trình bày: Ông chỉ là người thuê đất ruộng của ông Q để canh tác, diện tích khoảng 10 công, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, trong phần diện tích ông đang thuê thì có một phần diện tích đang tranh chấp. Khi Tòa án thẩm định ông có mặt nên biết vị trí đất tranh chấp, do ông là người thuê đất canh tác hàng năm với giá 2.000.000 đồng/01 công/01 năm nên trong vụ án này ông không có tranh chấp gì liên quan đến tiền thuê đất với ông Q. Nếu có tranh chấp bồi thường gì với ông Q thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, ông đồng ý trả đất thuê.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa 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 đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn đã chấp hành các quy định, các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa chưa chấp hành theo triệu tập của Tòa án. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Q và ông K, bà L xác lập năm 1997 đối với phần đất thửa 520, diện tích thực đo là 2.536,1m², tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của ông Q là tranh chấp dân sự về “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là hợp đồng về quyền sử dụng đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cùng nơi cư trú của các bị đơn. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị thụ lý, xét xử sơ thẩm theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, ông Q vắng mặt có người đại diện tham gia phiên tòa, các bị đơn và người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn thống nhất diện tích 2.536,1m², thửa đất số 520, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của vợ chồng ông Võ Sơn K hiện do ông Q quản lý cho ông Lê Văn M thuê sử dụng và thống nhất theo kết quả đo đạc theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2022 và giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá tài sản ngày 15/5/2023. Tại công văn số 491/UBND-VP ngày 13/4/2023, số 1043/UBND-VP ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T cũng xác định thửa đất số 520, số 534 do ông Võ Sơn K đứng tên sổ mục kê và đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0328095. Theo đề nghị của Cơ quan thi hành án về hủy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất để giao quyền sử dụng đất thửa số 534 cho người được thi hành án, UBND huyện T ban hành Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0328095 đối với thửa đất số 534 và 520. Sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hủy, quyền sử dụng đất thửa số 520 chưa bị xử lý giao cho người được thi hành án và đến nay ông Võ Sơn K chưa làm thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 520 này. Vì vậy, ông Võ Sơn K là người sử dụng đất thửa số 520, diện tích 2.536,1m² là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Q về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông K, bà L xác lập năm 1997. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông Q cung cấp bản viết tay *“Đơn xác nhận ngày 10/5/2022, có nội dung: Tôi tên Võ Sơn K, sinh năm 1957 ngụ ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vào năm 1997 tôi Võ Sơn K có bán cho em Ngô Việt Q1 số đất có diện tích là 02 công rười tám cây số vàng là 5 chỉ, do giấy tay trước đây đã bị thất lạc nay tôi xác nhận lại để làm bằng”*. Bị đơn bà L thừa nhận việc chuyển nhượng đất vào năm 1997, đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng đến nay. Qua xác minh ông Danh K2, ông Danh H, ông Danh V và bà Sơn Thị Sà H1 ngày 14/02/2023 (bl 87-90) cho thấy ông Q sử dụng đất của ông K và đã ban bờ nhập chung với đất của ông Q là khoảng 30 năm. Mặc dù *“Đơn xác nhận”* lập ngày 10/5/2022 là sau khi Cơ quan Thi hành án huyện T ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 12/4/2022 về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 520, diện tích 2.340m², tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và Thông báo số 157/TB-CCTHADS ngày 04/5/2022 cho ông Q biết thực hiện quyền khởi kiện do Cơ quan thi hành án đã kê biên tài sản đối với thửa đất số 520 nhưng ông Q có quá trình sử dụng phần đất thửa số 520 từ năm 1997, thông tin ông Q chuyển nhượng đất của ông K đã tồn tại từ thời điểm ông Q sử dụng đất của ông K. Đồng thời giá chuyển nhượng đất các đương sự đưa ra 02 chỉ vàng/công đất phù hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giai đoạn trước năm 2000. Từ phân tích trên có căn cứ là giữa ông Q và vợ chồng ông K, bà L đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 520, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vào năm 1997.

[4] Mặc dù giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông K, bà L không tuân thủ quy định về hình thức, tuy nhiên các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch là bên mua giao đủ 05 chỉ vàng và bên bán giao đủ diện tích đất chuyển nhượng và giao dịch dân sự này thực hiện năm 1997 trước thời điểm ông K, bà L phải thực hiện nghĩa vụ theo Bản án số 20/2019/DS-ST ngày 31/5/2019 và Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 12/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị nên theo quy định khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[6] Các bị đơn ông Võ Sơn K và bà Tạ Kim L phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Việt Q, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Việt Q với ông Võ Sơn K, bà Tạ Kim L xác lập năm 1997 đối với thửa đất số 520, diện tích 2.536,1m², tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Đất có tứ cận (có sơ đồ kèm theo): Hướng đông giáp kinh nội đồng (kinh thủy lợi), có số đo 7,69m + 13,95m; Hướng tây giáp thửa đất số 663, có số đo 19,98m; Hướng nam giáp kinh nội đồng (kinh thủy lợi), có số đo 124,26m; Hướng bắc giáp thửa đất số 521, có số đo 131,06m.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Võ Sơn K và bà Tạ Kim L phải liên đới chịu là 5.374.643 đồng, số tiền các đương sự giao nộp được hoàn trả cho ông Ngô Việt Q.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Sơn K và bà Tạ Kim L phải liên đới chịu là 300.000 đồng. Ông Ngô Việt Q không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001323 ngày 08/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi Cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Thanh Mai