

Bản án số: 29/2022/DS-ST

Ngày: 27-5-2022

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: Bà Phan Ngô Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trương

2. Ông Nguyễn Văn Tho

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Ngân Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2022/QĐST - DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị D (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc Huyền C (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lâm Thị M (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

2/ Ông Nguyễn Thanh T (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

3/ Bà Hồ Thị T (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

4/ Anh Nguyễn Ngọc K (vắng mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

5/ Ông Lý Văn H (vắng mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

6/ Bà Hồ Ngọc D (vắng mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

7/ Anh Đinh Công M (vắng mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

8/ Anh Đinh Công D (vắng mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn bà Phạm Thị D trình bày: Năm 2012 bà D có chuyển nhượng của bà C phần đất có diện tích 169m², không làm hợp đồng theo mẫu, chỉ làm bằng giấy tay có chính quyền địa phương xác nhận. Giá chuyển nhượng là 84.000.000 đồng, bà D đã trả tiền xong và cất nhà ở từ năm 2012 đến nay. Trong thời gian chờ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C cầm cố giấy đất cho bà M. Năm 2015 thì bà C chuyển nhượng sang tên cho bà M đứng tên bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho bà D. Nguyên đơn yêu cầu bà C tách giấy nhiều lần nhưng bà C không thực hiện. Nay bà D yêu cầu bà C tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đã chuyển nhượng cho bà là 169m². Tại phiên tòa bà D yêu cầu bà C tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế.

Tại các lời khai của bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Huyền C trình bày: Năm 2012 bà có chuyển nhượng cho bà D phần đất như bà D trình bày. Bà D đã giao tiền xong và bà cũng đã giao đất cho bà D cất nhà ở. Năm 2013 bà có thể chấp đất cho bà M để vay 100.000.000 đồng, nhưng không có tiền chuộc, sau đó bà làm thủ tục sang đất cho bà Lâm Thị M. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà M thì bà C có nói là một phần đất đã chuyển nhượng cho bà D, nhưng chưa tách thửa, sau này bà M cho mượn bằng khoán để tích thửa cho bà D. Nay bà D yêu cầu tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C cũng đồng ý tách giấy nhưng bà M đang đứng tên trên giấy đất nên bà M có trách nhiệm sang tên cho bà D.

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

Bà Lâm Thị M trình bày: Ngày 03/01/2013 bà Huyền C và chồng là ông Lý Văn H đem bằng khoán thế chấp cho bà để vay 100.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng và thỏa thuận nếu 01 năm bà C không chuộc đất lại thì đất do bà M đứng tên. Khi lấy tiền xong bà C không đóng lãi cũng như không trả tiền gốc, nên năm 2015 bà C sang tên cho bà M đứng tên trên đất. Việc vay tiền lúc đầu là do bà M và em dâu bà là Hồ Ngọc D hùn tiền lại cho bà C vay, nhưng sau đó bà D rút phần hùn ra nên chỉ còn lại phần tiền của bà M và hợp đồng chuyển nhượng đất sang tên bà M. Phần đất có nhà của bà D và ông T nên bà M cũng đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và ông T.

Ông Nguyễn Thanh Tuấn trình bày: Ngày 25/8/2012, ông có chuyển nhượng của bà D đất và nhà có chiều ngang 4,4m, chiều dài từ lộ nông thôn xuống sông Ngã Bát, giá chuyển nhượng là 105.000.000 đồng, ông đã giao tiền xong cho bà D. Ông T yêu cầu công nhận nhà đất cho ông theo đo đạc thực tế.

Bà Hồ Thị T, anh Nguyễn Ngọc K trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Thanh T.

Anh Đinh Công M trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà Phạm Thị D.

Ông Lý Văn Hg, Anh Đinh Công D và bà Hồ Ngọc D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh Tuấn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục: Các đương sự có mặt tại phiên tòa đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vấn đề trong vụ án. Lẽ ra Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của đương sự, tuy nhiên hôm nay vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn Hg, anh Đinh Công D, anh Đinh công M, bà Hồ Ngọc D và anh Nguyễn Ngọc K. Nên Hội đồng xét xử không ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa.

[2] Về nội dung: Bà Phạm Thị D khởi kiện yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế mà đương sự đã chuyển nhượng của bị đơn. Ông Nguyễn Thanh T có yêu cầu độc lập tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế mà đương sự đã chuyển nhượng nhà và đất của bà D, nên

xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Các đương sự thống nhất vào năm 2012 bà C có chuyển nhượng 169m² đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C cho bà D, với giá là 84.000.000 đồng. Sau đó bà D cất nhà và chuyển nhượng lại một phần đất có nhà cho ông Nguyễn Thanh T với giá 105.000.000 đồng. Các bên chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vào năm 2014 bà C sang tên toàn bộ phần đất có diện tích 744m² cho bà Lâm Thị M đứng tên vào năm 2015. Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 187,3m², trong đó đất của bà Diễm đang sử dụng cất nhà 108,8m², đất ông T đang sử dụng cất nhà 78,5m². Tại phiên tòa bà D cũng thừa nhận là sau khi chuyển nhượng đất của bà C và cất nhà xong, bà D có chuyển nhượng lại nhà đất như ông T trình bày. Bà D cũng thống nhất yêu cầu của ông T. Bà C cũng đề nghị tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, ông T. Bà M cho rằng do phần đất tranh chấp được bà D, ông T cất nhà sử dụng ổn định nên bà cũng thống nhất tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, ông T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà Huyền C, giữa ông T với bà D không phù hợp với quy định của pháp luật về giao dịch chuyển nhượng đất, nhưng sau khi chuyển nhượng xong bà D và ông T đã cất nhà ở ổn định. Sự thống nhất của bà M tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, ông T là phù hợp với quy định của pháp luật về sự tự định đoạt của đương sự. Và để đảm bảo sự ổn định trong các quan hệ dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Chấp nhận yêu cầu của bà D và ông T, công nhận đất tranh chấp cho bà D và ông T.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, lên sơ đồ thửa đất là: 1.503.019 đồng. Tại phiên tòa bà D, ông T tự nguyện chịu mỗi người ½ chi phí, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu án phí không giá ngạch là đối với yêu cầu khởi kiện của bà D là 300.000 đồng và yêu cầu độc lập của ông T được chấp nhận là 300.000 đồng. Tại phiên tòa bà D, ông T tự nguyện chịu án phí nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 129 của Bộ luật dân sự; Điều 99, Điều 100 và Điều 167 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 bà Phạm Thị D.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh T.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị D với bà Huỳnh Thị Ngọc Huyền C ngày 25/8/2012 có hiệu lực.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Thanh T ngày 16/3/2012 al (âm lịch) có hiệu lực.

Công nhận phần đất và tài sản trên đất có diện tích 108,8m² được ghi chú tại phần (1) theo mảnh trích đo địa chính ngày 10/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị D (có sơ đồ kèm theo).

Công nhận phần đất và tài sản trên đất có diện tích 78,5m² được ghi chú tại phần (2) theo mảnh trích đo địa chính ngày 10/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T (có sơ đồ kèm theo).

Bà Phạm Thị D và ông Nguyễn Thanh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà D và ông T mỗi người phải chịu là 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp theo biên lai số 0004349 ngày 17/11/2020 và chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai số 0007593 ngày 28/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất là 1.503.019 đồng. bà D, ông T mỗi người chịu 751.500 đồng, bà D đã nộp xong, ông T phải thanh toán lại cho bà D 751.000 đồng.

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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng, 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Ngô Huỳnh