

Bản án số: 228/2024/DS-ST
Ngày 17 - 9 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trịnh Tôn Nám

Ông Vũ Minh Hoàng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Châu Sơn Ca là Thư ký Toà án nhân dân huyện Phú Tân.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:** Ông Võ Việt Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 262/2024/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn H, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Lê Ngọc Á, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân. Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hùng L – Chấp hành viên (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/9/2024), (có mặt).

2. Bà Phạm Hồng T, năm năm 1968. Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Ông Phan Phấn L1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Ông Trần Việt D. Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Năm 1992 ông H và ông A có hùn tiền để sang nhượng phần đất của ông Đoàn Văn K, địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, với diện tích 9.200m² tọa lạc ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: hướng đông giáp Trần Văn K1, hướng tây giáp kinh Phủ Thạch, hướng nam giáp Đoàn Văn C, hướng bắc giáp Hồ Văn U, phần đất của mỗi người được chia là 4.600m² nhưng thực tế khi đo đạc để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất có diện tích 9.400m² nên mỗi người được chia là 4.700m².

Phần đất sang nhượng ông H thống nhất để cho ông A đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/5/2008, ông H tiếp tục sang nhượng lại phần đất 4.600m² của ông A với giá 30 chỉ vàng 24k, ông A làm các thủ tục để sang nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất từ đó đến nay ông H vẫn canh tác, sản xuất nuôi trồng thủy sản trên phần đất 9.400m², nhưng đến thời điểm hiện tại ông A chưa thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A thì ông H đang giữ bản gốc.

Nay ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2008 giữa ông H với ông A với diện tích 9.400m² tọa lạc ấp R, xã P, huyện P để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Bị đơn ông A trình bày:

Ông thống nhất nội dung như nguyên đơn trình bày, nay ông đồng ý yêu cầu khởi kiện về việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/2008 giữa ông với ông H, tuy nhiên hiện nay do ông và bà T đang thi hành bản án của Tòa án phải trả tiền cho người khác nên cơ quan thi hành án không đồng ý cho giao dịch phần đất này.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân trình bày:

Chi cục thi hành án tạm dừng giao dịch đối với quyền sử dụng đất số E 636651, ngày cấp 16/4/1996 do ông Lê Ngọc A đứng tên theo quyết định số 18/QĐ –CCTHADS ngày 19/3/2024 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông A, bà T cho ông D, ông L1, hiện nay nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì Cơ quan Thi hành án sẽ thu hồi quyết định số 18/QĐ –CCTHADS ngày 19/3/2024 vì ông A, bà T vẫn còn quyền sử dụng đất đủ điều kiện để đảm bảo thi hành án.

Ông L1 trình bày:

Ông không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của ông H và ông A, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định.

Bà T trình bày:

Bà có biết ông A có hùn với ông H mua một phần đất, sau khi mua thì chia ra mỗi người diện tích khoảng 05 công, ông A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2008 ông A chuyển nhượng phần đất còn lại của ông A cho ông H và ông H đã sử dụng từ năm 2008 đến nay, nay ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông A thì bà đồng ý, không có yêu cầu gì đối với phần đất này.

Đối với ông D không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 9.290,2m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn trong đó theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2008 là 4.600m², phần đất còn lại diện tích 4.690,2m² do nguyên đơn hùn mua với bị đơn nhưng thỏa thuận cho bị đơn đứng tên giấy chứng nhận vào năm 1996. Do hai bên có đôi đất với nhau nên khi chuyển nhượng năm 1992 từ ông K thì nguyên đơn là người sử dụng toàn bộ phần đất, do đó không có phân chia ranh giới hai phần đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà T yêu cầu xét xử vắng mặt, ông D, ông A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với đương sự là đúng quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất diện tích là 9.290,2m², trong đó theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2008 là 4.600m², phần đất còn lại 4.690,2m² yêu cầu công nhận thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 21/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 9.290,2m², tọa lạc ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, có tứ cận:

Hướng đông giáp Châu Thị H1, Phạm Minh T1.

Hướng tây giáp Kênh Phủ T2.

Hướng nam giáp Đoàn Văn C.

Hướng bắc giáp Hồ Văn Ú.

Các đương sự thống nhất giá đất là 110.000.000 đồng/01 công lớn (1.296m²). Như vậy phần đất tranh chấp giá trị là 788.520.061 đồng.

[4] Về nội dung:

[4.1] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2008 thấy rằng: việc chuyển nhượng đất giữa hai đương sự theo tờ hợp đồng sang nhượng đất ngày 07/5/2008 là có xảy ra trên thực tế, được các bên thừa nhận, theo đó bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất 4.600m² với giá 30 chỉ vàng 24k, nguyên đơn đã sử dụng đất và giao đủ vàng cho bị đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự đủ điều kiện công nhận theo quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II 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 và gia đình, đồng thời giao dịch giữa hai bên đảm bảo thực hiện 2/3 nghĩa vụ trở lên nên đủ điều kiện công nhận theo nội dung Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ – CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

[4.2] Xét yêu cầu công nhận phần đất diện tích 4.690,2m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn:

Theo nguyên đơn xác định, năm 1992 nguyên đơn và bị đơn cùng nhau chuyển nhượng một phần đất từ ông K, mỗi người được nhận ½ diện tích và thỏa thuận bị đơn là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn là người sử dụng toàn bộ diện tích đất, quá trình sử dụng bị đơn không có tranh chấp gì và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do đó yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cho rằng hiện nay do ông và bà T đang thi hành bản án của Tòa án phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người khác nên cơ quan thi hành án không đồng ý cho ông giao dịch phần đất này.

Theo đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân xác định, trường hợp Tòa án quyết định phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn thì không ảnh hưởng đến việc kê biên thi hành án khoản nợ của ông L1 và ông D do bị đơn vẫn còn tài sản là quyền sử dụng đất khác để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Đối với ông L1 và ông D không có yêu cầu gì trong vụ án, bà T thống nhất với yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất có diện tích 9.290,2m² là có căn cứ, được chấp nhận.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn được miễn do thuộc trường hợp là người cao tuổi.
- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; 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 Lê Văn H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2008 giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn Ấ1 đối với phần đất có diện tích 4.600m².

- Công nhận phần đất có diện tích 4.690,2m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lê Văn H.

Tổng diện tích phần đất ông Lê Văn H được quản lý, sử dụng là 9.290,2m², tọa lạc ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Phần đất có vị trí:

- Hướng đông giáp Châu Thị H1, Phạm Minh T1 cạnh M3M4 dài 17,54m, cạnh M4M5 dài 50,17m.

- Hướng tây giáp kênh P, cạnh M6M7 dài 17,43m, cạnh M7M1 dài 46,6m.

- Hướng nam giáp Đoàn Văn C, cạnh M5M6 dài 138,45m.

- Hướng bắc giáp Hồ Văn Ú, cạnh M1M2 dài 21,59m, cạnh M2M3 dài 120,41m.

(kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 21/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P).

Đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký, hoàn tất thủ tục đứng tên đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H được miễn.
- Ông A1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chưa nộp.

3. 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.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hồ Dũng Liêm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Minh Hoàng

Trịnh Tôn Nám

Hồ Dũng Liêm

