| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ LONG XUYÊN**<br>**TỈNH AN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Bản án số: 05/2019/DS-ST<br>Ngày: 29-01-2019<br>V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. | |

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Minh Quốc Việt

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Lê Thành Thật - Phó chủ tịch Hội đồng nhân dân phường Mỹ Phước

Bà Phan Hoàng Mai - Cán bộ về hưu

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Bé Thu – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Kim Hường – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2016/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2016 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2018/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2019/QĐST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

**1. Ông Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1975

**2. Bà Lê Thị B**, sinh năm 1976

Cùng cư trú: khóm K 4, phường K, thành phố Z, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Thảo C**, sinh năm 1982.

Cư trú: đường D, khóm Đ, phường E, thành phố Z, tỉnh An Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 02 năm 2017)

- *Bị đơn:*

**1. Ông Huỳnh Văn G**, sinh năm 1946 (Đã chết theo trích lục khai tử số 220/TLKT-BS ngày 05/5/2017, chết lúc 22 giờ 40 phút ngày 31/10/2016, Giấy khai tử số 38 ngày 08/3/2017, phát sinh người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự).

**2. Bà Nguyễn Hoa H**, sinh năm 1948

Nơi cư trú cuối cùng: Số 576, tổ 29, khóm K 4, phường K, thành phố Z, tỉnh An Giang.

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

**1. Ông Huỳnh Công L**, sinh năm 1970

Cư trú: Số 14, đường DF, tổ $60^{B}$, khóm BĐ1, phường BĐ, thành phố Z, tỉnh An Giang;

**2. Bà Huỳnh Thị H J**, sinh năm 1972

Cư trú: Số 216/12, khóm BT 1, phường K, thành phố Z, tỉnh An Giang.

**3. Ông Huỳnh** Minh M, sinh năm 1974

Cư trú: Đường DF, tổ $60^{B}$, khóm BĐ1, phường BĐ, thành phố Z, tỉnh An Giang.

**4. B cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên**

Địa chỉ: Tổ 13, đường NB, khóm ĐH, phường ĐX, TP Z, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của B cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên:* **Ông Trần Hoàng N –** Chấp hành viên (Theo văn bản ủy quyền số 10/TUQ-CCTHA ngày 03/01/2019).

**5. Bà Đặng Thị P**, sinh năm 1967

Cư trú: Số 318/16, khóm BK 7, phường BK, thành phố Z, tỉnh An Giang.

**6. Ông Nguyễn Hữu Q**, sinh năm 1952

**7. Bà Nguyễn Thị R**, sinh năm 1952

**8. Ông Nguyễn Văn S**, sinh năm 1963

Cùng cư trú: Tổ 29A, khóm BK 4, phường BK, thành phố Z, tỉnh An Giang.

**9. Ông Hồ Phúc T**, sinh năm 1981

Cư trú: Số 138-A8, đường TK, khóm BK 2, phường BK, thành phố Z, tỉnh An Giang.

**10. Ủy ban nhân dân thành phố Z**

Địa chỉ: số 99, đường TH, phường MH, thành phố Z, tỉnh An Giang.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn G:*

**1. Ông Huỳnh** Công L, sinh năm 1970

Cư trú: Số 14, đường DF, tổ $60^B$, khóm BĐ1, phường BĐ, thành phố Z, tỉnh An Giang;

**2. Bà Huỳnh Thị** H J, sinh năm 1972

Cư trú: Số 216/12, khóm BT 1, phường BK, thành phố Z, tỉnh An Giang.

**3. Ông Huỳnh** Minh M, sinh năm 1974

Cư trú: Đường DF, tổ $60^B$, khóm BĐ1, phường BĐ, thành phố Z, tỉnh An Giang.

**4. Bà Nguyễn** Hoa H, sinh năm 1948

Nơi cư trú cuối cùng: Số 576, tổ 29, khóm BK 4, phường BK, thành phố Z, tỉnh An Giang.

*(Tại phiên tòa có mặt ông C đại diện nguyên đơn tham gia; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt).*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 10 tháng 7 năm 2012 ông A, bà B ký kết "Hợp đồng đặt cọc" với số tiền 100.000.000 đồng. Số tiền cọc này nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất (kể cả các công trình phụ trợ) tại địa chỉ số 576/29, tổ 29, khóm BK 4, phường BK, thành phố Z, tỉnh An Giang thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông G, bà H.

Ngày 20 tháng 07 năm 2012 phát hiện phần nhà đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch "Khu vui chơi giải trí MK" nên không thực hiện được việc sang tên chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay"

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay có nội dung: Ông A, bà B nhận chuyển nhượng từ ông G và bà H nhà và đất (kể cả các công trình phụ trợ) tại địa chỉ nêu trên, đất với diện tích 266 $m^2$ đã được UBND thành phố Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00100 QSDĐ/mA ngày 02/10/2000 giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); nhà và các công trình phụ trợ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu giá chuyển nhượng 35.000.000 đồng, tổng giá trị chuyển nhượng là 435.000.000 đồng. Ông A, bà B đã đặt cọc với số tiền 100.000.000 đồng, số tiền 305.000.000 đồng thanh toán sau khi ký hợp đồng ông G, bà H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng ủy quyền giao toàn quyền cho ông A, bà B. Lý do ký hợp đồng ủy quyền do đất nằm trong quy hoạch nên không ký được hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực. Số tiền 30.000.000 đồng còn lại thanh toán vào ngày 20/9/2012 sau khi ông G, bà H bàn giao nhà và đất (305.000.000 đồng + 30.000.000 đồng = 335.000.000 đồng + 100.000.000 đồng cọc = 435.000.000 đồng). Đồng thời cũng thỏa thuận nếu ông A, bà B không thực hiện đúng hợp đồng thì mất số tiền 435.000.000 đồng, nếu ông G, bà H không thực

hiện đúng hợp đồng thì có trách nhiệm bồi thường số tiền 1.305.000.000 đồng. Hợp đồng này ngoài ông G, bà H ký tên lăn tay thì còn có 03 người con của ông G, bà H là Huỳnh Thị H J, Huỳnh Công L, Huỳnh Minh M ký tên, ghi rõ họ tên, đồng thời có xác nhận chứng kiến của đại diện Ban khóm BK 4. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông A, bà B đã thanh toán đủ số tiền 435.000.000 đồng.

Ngày 21/7/2012 do không sang tên được nên ông G, bà H ký hợp đồng ủy quyền với nội dung ủy quyền cho ông A được toàn quyền định đoạt, được ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, trước bạ sang tên, cho thuê, cho mượn…đối với phần đất đã chuyển nhượng bằng giấy tay nêu trên. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Long Xuyên chứng nhận số 188, quyển số 04 TP/CC-HĐGD ngày 21/7/2012. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông G, bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông A, bà B giữ.

Ngày 20/9/2012 ông G, bà H ra khỏi nhà và bàn giao nhà và đất (kể cả các công trình phụ trợ) cho ông A, bà B quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng ông A đã đóng thuế nhiều năm được thể hiện qua các biên lai thu thuế số 0002979 ngày 12/6/2015; 0043739 ngày 07/5/2014; 0001736 ngày 06/4/2012; 0032157 ngày 25/4/2016. Đồng thời, ông A, bà B đã tiến hành cải tạo mặt bằng, sửa chữa, nâng cấp, xây thêm diện tích nhà và một số công trình phụ trợ kiên cố trên đất như: xây vòng thành, sang lắp tôn cao, trãi bê tông mặt nền;  cất nhà trên đất… để khai thác, sử dụng ổn định đến nay.

Ngày 12/5/2015 UBND tỉnh An Giang ban hành văn bản số 674/UBND-KT V/v thu hồi chủ trương thông báo thu hồi đất "Dự án khu vui chơi giải trí MK" có nội dung thu hồi dự án khu vui chơi giải trí MKS, chấm dứt toàn bộ các hoạt động liên quan đến dự án này. Ngày 22/5/2015 UBND thành phố Z ban hành văn bản số 1378/UBND-KT V/v tổ chức thực hiện nội dung văn bản số 674/UBND-KT ngày 12/5/2015 của UBND tỉnh An Giang nêu trên.

Sau khi UBND tỉnh có văn bản thu hồi dự án, ông A, bà B tiến hành thủ tục chuyển nhượng sang tên ông bà theo nội dung giấy ủy quyền nhưng không thực hiện được do thi hành án có văn bản ngăn chặn số 61/CCTTTHA ngày 26/2/2014 để thi hành quyết định thi hành án số 569/QĐ-CCTHA ngày 20/02/2014 thi hành bản án số 123/2013/DSST ngày 25/12/2013 về việc ông G, bà H có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị P số tiền 120.887.500 đồng (vốn 100.000.000 đồng + lãi 20.887.500 đồng). Quá trình thi hành án bà P rút yêu cầu kê biên, ngày 02/11/2018 thi hành án ban hành quyết định số 09/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt kê biên đối với thửa đất này. Tại phiên tòa ông A cũng rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu thi hành án giải tỏa kê biên. Đồng thời, đối với các phần chồng lấn ranh với bà R, ông T ông A, bà B cũng rút lại, diện tích đất tranh chấp từ 266 $m^2$ giảm còn 212,4 $m^2$ được giới hạn bởi các điểm 53, 55, 56, 57, 44, 45.

Ông A, bà B yêu cầu:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 20 tháng 7 năm 2012 giữa ông Nguyễn Hoàng A, bà Lê Thị B và ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Hoa H. Buộc bà Nguyễn Hoa H và những người kế thừa

quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G gồm bà Nguyễn Hoa H, ông Huỳnh Công L, bà Huỳnh Thị H J, ông Huỳnh Minh M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

2. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 212,4 $m^2$ và tài sản gắn liền với đất được giới hạn bởi các điểm 53, 55, 56, 57, 44, 45 sau khi cắt trừ phần diện tích đất chồng ranh đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền kề được xác định theo bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai B nhánh Long Xuyên lập ngày 19/3/2018 (số hồ sơ lưu 3745-16-VC06-talx).

3. Ông A, bà B được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

***Ông Huỳnh Minh M trình bày tại văn bản trình bày ý kiến và đơn xin vắng mặt ngày 06/6/2016 nội dung:***

Ông là con của ông G và bà H, căn nhà gắn liền với phần đất tại địa chỉ 576/29, khóm BK 4, phường BK, thành phố Z, tỉnh An Giang là tài sản thuộc sở hữu của ông G, bà H nên quyền bán và định đoạt là của ông bà, ông bà đã bán và giao nhà cho ông A, bà B quản lý sử dụng từ năm 2012, ông không tranh chấp đối với ông A, bà B, không tranh chấp thừa kế đối với nhà và đất nêu trên.

***Bà Đặng Thị P trình bày tại tờ tường trình ngày 08/6/2016 và ngày 4/1/2019 nội dung:***

Vào ngày 08/6/2012 bà có cho ông G, bà H mượn số tiền 100.000.000đồng, thời gian 03 tháng ông bà hứa bán nhà hoặc ruộng đất để trả lại nhưng sau khi bán thì bỏ đi, bà khởi kiện và được Tòa án xét xử bằng bản án số 123/2013/DSST ngày 25/12/2013 buộc ông G, bà H trả số tiền 120.887.500 đồng (vốn 100.000.000 đồng + lãi 20.887.500 đồng) sau đó Chi cục thi hành án dân sự thành phố Z ra quyết định kê biên tài sản căn nhà gắn liền với phần đất tại địa chỉ 576/29, khóm BK 4, phường BK, thành phố Z, tỉnh An Giang, nhưng do nhà và đất nằm trong quy hoạch nên không được chuyển nhượng, thế chấp. Tại văn bản ngày 04/1/2019 bà rút lại không yêu cầu ngăn chặn đối với thửa đất ông G, bà H đã chuyển nhượng cho ông A, bà B

***Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Z trình bày tại đơn xin vắng mặt ngày 04/01/2019:***

Đại diện Chi cục thi hành án xin vắng mặt quá trình tố tụng.

***Ông Nguyễn Văn S tại biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2017 nội dung:***

Phần đất giáp cận với ông A, bà B theo bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất lập ngày 05/12/2016 ông đã chuyển nhượng cho ông T.

***Ông Hồ Phúc T tại tờ tường trình và đơn xin vắng mặt ngày 18/5/2017 nội dung:***

Phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông S từ 2005 ông sử dụng ổn định, các móc ranh vẫn còn nguyên không tranh chấp, đề nghị xem xét diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã được cấp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu***:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án phù hợp quy định pháp luật.

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

## NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

***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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:***

**[1] Về tố tụng:**

Vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Quá trình tố tụng ông G, bà H không đến Tòa án giải quyết vụ án, đến ngày 31 tháng 10 năm 2016 ông G chết và khai tử tại UBND phường BK, Tòa án đã đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông G vào tham gia tố tụng. Trước khi ông G chết ông A, bà B cũng đã thực hiện thủ tục "Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cú trú" đối với ông G, bà H để đến Tòa án giải quyết vụ án nhưng ông bà vẫn vắng mặt, đồng thời những người tham gia tố tụng khác cũng đã được Tòa án triệu tập hợp H lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 BLTTDS Hội đồng xử tiến hành xét xử vụ án.

Đối với việc ông A, bà B rút lại một phần yêu cầu khởi kiện gồm: rút lại yêu cầu công nhận diện tích nhận chuyển nhượng từ 266 $m^2$ giảm còn 212,4 $m^2$ (giảm 53,6 $m^2$), rút lại yêu cầu B cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên giải tỏa ngăn chặn đối với thửa đất số 118 sẽ được đình chỉ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2] Về nội dung tranh chấp:**

**[2.1]** Ngày 10 tháng 7 năm 2012 ông A, bà B ký kết "Hợp đồng đặt cọc" để mua nhà, đất, công trình phụ trợ khác của ông G, bà H tại địa chỉ số 576/29, tổ 29, khóm BK 4, phường BK, thành phố Z, tỉnh An Giang. Ngày 20 tháng 07 năm 2012 khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì phát hiện phần nhà đất nằm trong quy hoạch "Khu vui chơi giải trí MK" do đó công chứng không chứng nhận nên ngày 21/7/2012 ông G, bà H ký hợp đồng ủy quyền có công chứng cho ông A, bà B có toàn quyền quyết định trong đó có cả quyền chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Sau khi ký hợp đồng ông A, bà B đã thanh toán dứt điểm số tiền chuyển nhượng là 435.000.000 đồng và ông G, bà H bàn giao nhà và đất cho ông A, bà B

quản lý sử dụng đến nay. Quá trình sử dụng ông A đã đóng thuế nhiều năm được thể hiện qua các biên lai thu thuế số 0002979 ngày 12/6/2015; 0043739 ngày 07/5/2014; 0001736 ngày 06/4/2012; 0032157 ngày 25/4/2016. Đồng thời, ông A, bà B đã tiến hành cải tạo mặt bằng, sửa chữa, nâng cấp, xây thêm diện tích nhà và một số công trình phụ trợ kiên cố trên đất như: xây vòng thành, sang lắp tôn cao, trãi bê tông mặt nền, cất nhà trên đất … để khai thác, sử dụng ổn định đến nay.

**[2.2]** Ngày 12 tháng 5 năm 2015 UBND tỉnh An Giang ban hành văn bản số 674/UBND-KT V/v thu hồi chủ trương thông báo thu hồi đất "Dự án khu vui chơi giải trí MK". Ngày 22/5/2015 UBND thành phố Z ban hành văn bản số 1378/UBND-KT V/v tổ chức thực hiện nội dung văn bản số 674/UBND-KT ngày 12/5/2015 của UBND tỉnh An Giang. Qua hai văn bản trên phần đất mà ông A, bà B nhận chuyển nhượng không nằm trong diện nhà nước thu hồi đất làm dự án nên được đến công chứng sang tên, chuyển nhượng. Khi ông A, bà B thực hiện thủ tục thì được thông báo thửa đất bị ngăn chặn không cho sang tên theo văn bản ngăn chặn số 61/CCTTTHA ngày 26/2/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Z nên ông A, bà B khởi kiện với yêu cầu như trên.

**[2.3]** Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 07 năm 2012 được xác lập giữa ông A, bà B và ông G, bà H vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.6, cụ thể hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng không có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan cấp có thẩm quyền. Căn cứ tiểu điểm b3, điểm b, tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết trên mặc dù vi phạm về hình thức không được công chứng hoặc chứng thực nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông G, bà H đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà và đất và giấy đỏ bản chính cho ông A, bà B quản lý sử dụng từ ngày 20/7/2012 đến nay. Quá trình ông A, bà B sử dụng, bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố, hàng rào, đã đóng thuế nhiều năm... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo biên bản xác minh ngày 15/7/2016 thì hợp đồng chuyển nhượng vẫn được công nhận. Do đó, ông A và bà B yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 07 năm 2012 là có căn cứ như trên, đồng thời phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

**[2.4]** Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100QSDĐ/mA do UBND thành phố Z cấp ngày 02 tháng 10 năm 2000 cho ông Huỳnh Văn G thửa số 118, số tờ bản đồ 102 với diện tích 266 $m^2$, kèm hồ sơ kỹ thuật khu đất số 456-5ĐC/LX2000 do Phòng địa chính Z cấp ngày 11 tháng 09 năm 2000. Căn cứ bản đồ hiện trạng số 3745-16-Tr do Văn phòng đăng ký đất đai B nhánh Z lập ngày 05/12/2016 thể hiện phần đất 266 $m^2$ tại các điểm 53, 53, 48, 49, 50, 51, 52 mà ông

G, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chồng ranh với ông Nguyễn Văn S (đã chuyển nhượng cho ông Hồ Phúc T) và bà Nguyễn Thị R.

Do có sự chồng ranh trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông G, ông S, bà R nên Tòa án đã có văn bản đến UBND thành phố Z đề nghị xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông G, bà H; ông S (đã chuyển nhượng cho ông T); bà R thì giấy nào cấp là đúng. UBND thành phố Z có văn bản phúc đáp số 1188/UBND-NC ngày 02/4/2018 của UBND thành phố Z xác định *"Quá trình đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất của ông G, ông Q được thực hiện trước; các thửa đất của ông S và bà R đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau nhưng do cơ quan chuyên môn không kiểm tra tiếp biên nên dẫn đến việc chồng ranh đất giữa các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên"*, đồng thời văn bản này cũng xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G và ông Q cấp cùng thời điểm và *"có xác nhận của các hộ giáp cận…UBND phường xác nhận không có tranh chấp…"*. Do đó, căn cứ văn bản trả lời của UBND thành phố Z thì giấy chứng nhận cấp cho ông G, bà H là đúng.

Do có sự chồng lấn ranh trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND thành phố Z đã có văn bản trả lời như nêu trên. Đồng thời, ông A, bà B rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện ông bà chỉ yêu cầu công nhận cho ông bà phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông G, bà H sau khi khấu trừ phần chồng lấn ranh với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R, ông T. Cụ thể ông bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 212,4 $m^2$ được giới hạn bởi các điểm 53, 55, 56, 57, 44, 45 sau khi cắt trừ phần diện tích chồng ranh giới sử dụng đất đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền kề theo bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Z lập ngày 19/3/2018 (số 3745-16-VC06-talx). Từ phân tích và nhận định tại phần [2.3] nêu trên đủ căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 07 năm 2012, do đó yêu cầu công nhận đối với diện tích 212,4 $m^2$ và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

**[2.5]** Yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B được chấp nhận. Do đó, ông bà phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

**[2.6]** Căn cứ văn bản trả lời của UBND thành phố nêu trên và bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Z lập ngày 05/12/2016 (số lưu hồ sơ 3745-16-Tr) thể hiện các điểm 41, 50, 49, 58 có diện tích 2,5 $m^2$ UBND thành phố Z đã cấp chồng ranh giữa giấy của ông G và ông S (hiện nay là ông T); các điểm 54, 48, 58, 57 có diện tích 47,2 $m^2$ cấp chồng ranh giữa ông G và bà R. Do đó, cần kiến nghị UBND thành phố Z xem xét về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà R và ông T, Q và ông G, bà H để có sự điều chỉnh đúng theo quy định của pháp luật.

**[2.7]** Hiện trạng các bên đã sử dụng ổn định, xây dựng nhà và hàng rào kiên cố xung quanh khu đất, các bên không có yêu cầu tranh chấp đối với phần đất chồng lấn và các vật kiến trúc gắn liền với đất mà các bên giáp cận sử dụng lấn qua

lấn lại nên Hội đồng xét xử không xét đến vì đây là quyền định đoạt của các đương sự trong vụ án theo Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không xét đến. Trong giai đoạn thi hành án nếu các bên có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ án khác hoặc các bên có thể thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án về việc điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế các bên đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

**[3] Về B phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:**

Ông A, bà Chị tự nguyện nộp 1.196.000 đồng (196.000 đồng phí đo đạc + 1.000.000 đồng B phí xem xét thẩm định) nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

**[4]** ***Về án phí dân sự sơ thẩm:***

Yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B được chấp nhận, nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Tuy nhiên, ông bà tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm thay cho ông G, bà H nên được xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 217; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Điều 697 Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 129 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

**<u>Tuyên xử</u>:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị B:

**[1]**. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 20 tháng 7 năm 2012 giữa ông Nguyễn Hoàng A, bà Lê Thị B và ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Hoa H. Buộc bà Nguyễn Hoa H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G gồm bà Nguyễn Hoa H, ông Huỳnh Công L, bà Huỳnh Thị H J, ông Huỳnh Minh M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

**[2]**. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 212,4 $m^2$ và tài sản gắn liền với đất được giới hạn bởi các điểm 53, 55, 56, 57, 44, 45 sau khi cắt trừ phần diện tích chồng ranh giới sử dụng đất đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền kề được xác định theo bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn

phòng đăng ký đất đai chi nhánh Z lập ngày 19/3/2018 (số hồ sơ lưu 3745-16-VC06-talx).

**[3]**. Ông A, bà B được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

**[4]** Đình chỉ đối với việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện gồm: rút lại yêu cầu công nhận diện tích nhận chuyển nhượng từ 266 $m^2$ giảm còn 212,4 $m^2$ (giảm 53,6 $m^2$), rút lại yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Z giải tỏa ngăn chặn đối với thửa đất số 118.

**[5]** Kiến nghị UBND thành phố Z xem xét lại trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có sự điều chỉnh phù hợp đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thi R; ông Hồ Phúc T; ông Nguyễn Hữu Q; ông Huỳnh Văn G, bà Nguyễn Hoa H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng A, bà Lê Thị B được xác định theo bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Z xác lập ngày 05/12/2016 (số hồ sơ lưu 3745-16-Tr).

**[6] Về B phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:**

Ông Nguyễn Hoàng A, bà Lê Thị B tự nguyện nộp 1.196.000 đồng (một triệu, một trăm chín mươi sáu ngàn đồng) và đã nộp đủ.

**[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Nguyễn Hoàng A, bà Lê Thị B tự nguyện nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 10.700.000 đồng (*Mười triệu bảy trăm ngàn đồng*). Ông A, bà B được nhận lại 10.400.000 đồng (*Mười triệu bốn trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009716 ngày 19 tháng 5 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Z.

**[8] Về quyền kháng cáo:**

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(*Đã giải thích điều 26 Luật thi hành án*)

***Nơi nhận:***
- Các đương sự "Để thi hành";
- VKSND – TPLX;
- TAND tỉnh An Giang;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

- THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng./.

**Nguyễn Minh Quốc Việt**