

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ**

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

Số: 18/2022/DS-ST

Ngày: 24-6-2022

V/v “Tranh chấp Hợp đồng CNQSDĐ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ - THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Viễn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hữu Thọ

Ông Trần Thanh Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021, về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2022/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1967. Nơi cư trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ “có mặt”

2. *Bị đơn:* Ông Trần Quang P, sinh năm 1968. Nơi cư trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ “có mặt”

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Bà Phạm Thị L, sinh năm 1971 “có mặt”

3.2 Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969

Người đại diện cho bà N: Ông Trần Quang P là đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền lập ngày 13/4/2022 “có mặt”

3.3 Bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1990 “có mặt”

3.4 Bà Trần Thị Hồng N, sinh năm 1993 “vắng mặt”

3.5 Bà Trần Hồng H, sinh năm 1996 “vắng mặt”

3.6 Anh Trần Quang M, sinh năm 2001 “vắng mặt”

Nơi cư trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/02/2021, được bổ sung ngày 14/02/2022, quá

trình tố tụng và tại phiên toà nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng năm 2000 ông Trần Quang P và bà Đỗ Thị L (mẹ ông P) có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T quyền sử dụng đất, diện tích 315m² thuộc một phần thửa đất 375, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001187 cấp ngày 24/5/1994 do bà Đỗ Thị L đứng tên, giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng các bên có làm giấy tay bán đất thổ cư (không ghi ngày, tháng, năm cụ thể). Ông P, bà L giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2000 đến nay, khi giao đất đo thửa công ngang 13 mét, dài 24 mét. Vào thời điểm giao đất thì chưa có lộ giao thông nông thôn nên phần đất ông P giao cho vợ chồng ông có hình dạng chữ nhật. Sau đó, Nhà nước có chủ trương mở lộ giao thông nên phần đất ông T nhận chuyển nhượng trước đây chia cắt ra làm 03 phần thể hiện tại vị trí A, B, C theo kết quả đo đạc. Năm 2003, bà L chuyển phần đất trên cho ông P đại diện hộ đứng tên, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00106 cấp ngày 12/02/2003.

Hiện tại, bà L đã chết. Ông T nhiều lần yêu cầu ông P thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông P không thực hiện. Năm 2015, xảy ra tranh chấp, địa phương tiến hành hòa giải các bên thống nhất đổi đất cho liền canh liên cư, thỏa thuận được ghi nhận trong biên bản ngày 19/8/2015. Do ông P đã thống nhất giao đất nên quá trình sử dụng đất ông T xây dựng bờ kè, bồi đắp thêm nên diện tích thực tế lớn hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng ban đầu.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay chuyển nhượng được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn.

Công nhận cho nguyên đơn được sử dụng phần đất với tổng diện tích 385,3m², loại đất thổ và cây lâu năm, trong đó: vị trí A diện tích 318,8m², vị trí B diện tích 66,5m², thuộc một phần thửa 375, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00106 cấp ngày 12/02/2003 do ông Trần Quang P đại diện hộ đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C, TP. Cần Thơ.

Tại đơn phản tố ngày 24/02/2022 bị đơn ông Trần Quang P trình bày:

Ông P xác định vào năm 2000, ông và bà L có chuyển nhượng cho ông T phần đất ghi trong giấy tay chuyển nhượng là 315m², thửa đất số 375, giá chuyển nhượng 10 chỉ vàng 24K, khi giao đất các bên tiến hành đo theo phương pháp thửa công ngang 13m, dài 24m, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/5/1994 do bà Đỗ Thị L đứng tên. Đến năm 2002, bà L tặng cho ông phần đất trên, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00106 cấp ngày 12/02/2003 do ông đại diện hộ gia đình đứng tên.

Đến năm 2015 nhà nước tiến hành mở lộ nông thôn, các bên có xảy ra tranh chấp. Quá trình hòa giải ở địa phương hai bên thống nhất đổi một phần đất cho liền canh liên cư, thuận tiện sử dụng. Theo đó, ông P giao toàn bộ diện tích theo đo đạc thực tế tại vị trí A cho ông T sử dụng, ông T giao cho ông phần đất trước phần nhà của ông (02 góc chéo).

Nay ông T khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất diện tích 385,3m² bao gồm vị trí A, vị trí B, ông có ý kiến như sau:

Đồng ý công nhận cho ông T sử dụng phần đất diện tích 318,8m², loại đất thổ 300m², loại đất cây lâu năm 18,8m².

Yêu cầu ông T phải trả lại cho ông phần đất diện tích 66,5m², loại đất cây lâu năm, vị trí B. Ông đồng ý trả lại cho ông T chi phí bồi đắp cải tạo đất.

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

Bà Phạm Thị L trình bày: Bà L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T.

Chị Trần Thị Hồng L trình bày: Chị L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Trần Quang P.

Tại phiên tòa:

Ông T yêu cầu công nhận cho ông được sử dụng phần đất diện tích 385,3m² theo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 2000 giữa ông và ông P.

Ông P đồng ý công nhận cho ông T sử dụng phần đất 318,8m², phần còn lại 66,5m² yêu cầu ông T phải trả lại cho ông sử dụng. Ông đồng ý trả tiền chi phí bồi đắp, cải tạo đất cho ông T với số tiền 20.000.000đồng.

Bà L thống nhất với yêu cầu của ông T.

Chị L thống nhất với yêu cầu của ông P.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua xem xét, đánh giá chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn được sử dụng phần đất có diện tích 385,3m² theo giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn. Bác phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông T giao trả phần đất dư 66,5m² do không có căn cứ xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa các bên. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định trong vụ án này là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc tham gia tố tụng: Chị Trần Thị Hồng N, chị Trần Hồng H, anh Trần Quang M là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ nhất nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất theo kết quả đo đạc xác định, tổng diện tích đo đạc 570,5m², loại đất ONT và CLN, bao gồm: vị trí A, diện tích 318,8m², vị trí B, diện tích 66,5m², còn lại là diện tích lộ giao thông nông thôn 185,2m². Các bên xác định tranh chấp phần đất tại vị trí A và vị trí B, hai phần đất này nguyên đơn đang sử dụng.

Xét khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 385,3m², theo giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn vào thời điểm năm 2000, nguyên nhân chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai là do bị đơn cố tình trì hoãn.

Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn tuy có vi phạm về mặt hình thức, nhưng các bên đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất và trả tiền từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay là trên 20 năm. Quá trình sử dụng nguyên đơn bồi đắp nhiều năm nên diện tích sử dụng hiện tại dư so với trước đây, việc này cũng được bị đơn thừa nhận. Thời điểm xác lập giao dịch giữa các bên chịu sự điều chỉnh của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, về hình thức và nội dung của giao dịch các bên đang thực hiện phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, căn cứ Điều 688, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận cho nguyên đơn được sử dụng phần đất diện tích 385,3m² theo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ.

Xét phản tố của bị đơn: Bị đơn thừa nhận năm 2000 có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, diện tích ghi trong giấy tay là 315m², bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn và nhận đủ tiền. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa có đường giao thông nông thôn, đến năm 2015 nhà nước có chủ trương mở rộng lộ giao thông thì phần đất có sự thay đổi về hiện trạng. Thời điểm đó hai bên xảy ra tranh chấp, sự việc được chính quyền địa phương hòa giải, một lần nữa hai bên có sự thỏa thuận đổi một phần diện tích đất để liền canh liên cư, thuận tiện cho việc sử dụng. Việc thỏa thuận này đã được ghi nhận tại biên bản hòa giải ở địa phương ngày 19/8/2015. Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận nguyên đơn có bồi đắp cải tạo đất, năm 2015 hai bên cũng có thỏa thuận đổi đất đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bị đơn nại ra lý do đất nguyên đơn sử dụng hiện nay dư nhiều so với diện tích ghi trong giấy tay chuyển nhượng nên phần dư nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn là không có căn cứ. Do đó, không chấp nhận phản tố của bị đơn.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quang P phải nộp án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[2.4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí là 6.000.000đồng. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp khoản chi phí trên để hoàn trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất được xác lập theo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2000 đối với ông Trần Quang P.

Công nhận cho ông Nguyễn Hữu T được sử dụng phần đất diện tích 385,3m². Trong đó, vị trí A, diện tích 318,8m² (loại đất ONT 300m², loại đất CLN 18,8m²) và vị trí B, diện tích 66,5m² (loại đất CLN) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00106 cấp ngày 12/02/2003 do ông Trần Quang P đại diện hộ đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước thửa đất được xác định theo bản trích đo đại chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 13/12/2021.

Ông Nguyễn Hữu T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Trần Quang P về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T trả lại phần đất diện tích 66,5m² do không có cơ sở xem xét.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quang P phải nộp 300.000đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí ông P đã nộp theo biên lai thu số 0009206 ngày 24/02/2022 thành tiền án phí.

Ông Nguyễn Hữu T được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 013598 ngày 01/3/2021.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Trần Quang P phải nộp 6.000.000đồng (giao nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ) để trả lại cho ông Nguyễn Hữu T.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, Điều 7, sửa đổi, bổ sung Điều 7a, Điều 7b 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.CT;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Lưu hs.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Minh Viễn