| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ GC**<br>**TỈNH TIỀN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc** |

Bản án số: 236/2023/DS-ST
Ngày: 15/11/2023
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 THỊ XÃ GC, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đàm Kiến Dân;

2. Ông Trần Hải Bình;

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Hồng Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GC tham gia phiên toà:*** ông Phan Ngọc Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã GC xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 223/2023/QĐXX-ST ngày 09 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 179/2023/QĐST-HNGĐ ngày 27 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn*: Bà Phan Thị V, sinh năm 1967;
Địa chỉ: ấp H, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo uỷ quyền: anh Ngô Trung H, sinh năm 1991;
Địa chỉ: ấp GX, xã TT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.
(Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 10/5/2023)

2/ *Bị đơn*: 2.1/ Võ Thị T, sinh năm 1954;
Địa chỉ: ấp H, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

2.2/ Ông Võ Văn NG, sinh năm 1945;
Địa chỉ: ấp H, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1/ Anh Võ Minh A, sinh năm 1977;
Địa chỉ: 1578 ấp 2, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

3.2/ Chị Võ Thị N, sinnh năm: 1980;

Địa chỉ: 1600 ấp H, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

3.3/ Anh Võ PH TH, sinh năm: 1982;
3.4/ Anh Võ Văn PH, sinh năm 1984;
3.5/ Chị Phạm Ngọc H, sinh năm 1991;
3.6/ Cháu Võ TH H, sinh năm 2010;
Đại diện theo pháp luật của H: anh Võ Văn PH, sinh năm 1984;
3.7/ Cháu Võ Nhung TH T1, sinh năm 2009;
Đại diện theo pháp luật của T1: anh Võ PH TH, sinh năm 1982;
Cùng địa chỉ: ấp H, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

3.8/ Ông Trần Văn KH, sinh năm 1967;
Địa chỉ: ấp H, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày*:

Vào tháng 02/1995 bà V có ký giấy tay thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Võ Thị T, ông Võ Văn NG với diện tích là 218,75m$^2$ (dài 17.5m x 12.5m) toạ lạc tại ấp 2, xã BX, thị xã GC với số tiền là 4.500.000 đồng. Hai bên đã giao nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng và phía vợ chồng ông NG cũng đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng (xây dựng nhà kiên cố) từ năm 1995 đến nay không ai tranh chấp.

Ngày 17/10/1997, hộ ông NG được Ủy ban nhân dân huyện GC Đông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00136A2 QSDĐ ngày 17/10/1997 thửa đất 180, diện tích 2213m$^2$. Phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng thuộc thửa 180 này.

Từ năm 1999 nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn làm thủ tục tách thửa nhưng bị đơn không thực hiện và kéo dài. Năm 2000 nguyên đơn đi ghe gặp tai nạn chìm ghe nên giấy tay thoả thuận mua đất bị mất. Ngày 26/4/2023 các bên thoả thuận ký lại giấy tay, tuy nhiên bà T, ông NG chỉ ký giấy tay làm tin chứ không có thực hiện chuyển nhượng.

Nay, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào tháng 02/1995 (ký lại vào ngày 26/4/2023) giữa nguyên đơn và Võ Thị T và ông Võ Văn NG với diện tích chuyển nhượng là 218,75m$^2$ (dài 17.5m rộng 12.5m). Qua đo đạc thực tế có diện tích là 190,1m$^2$ tại thửa số 180 (số thửa mới là 749), tờ bản đồ BXC4 (tờ bản đồ 17), đất toạ lạc ấp 2, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00136A2 QSDĐ ngày 17/10/1997 để bà V đước quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

** Tại biên bản ghi lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn Võ Thị T trình bày:*

Bà thống nhất yêu cầu của phía nguyên đơn nhưng không phải vợ chồng bà không đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà V mà vì lúc mua bán ai cũng

nghèo, không có tiền làm để kéo dài đến nay, năm nay vợ chồng bà cắt đất tặng cho con trong gia đình mới kêu bà V làm thủ tục sang tên luôn nhưng sau khi làm hồ sơ thì trong Văn phòng đất nói không tách thửa được do phần đất bán cho bà V không giáp đường. Nay bà V yêu cầu công nhận hợp đồng bà cũng đồng ý, đo diện tích thực tế bà V sử dụng bao nhiêu thì cắt bấy nhiêu đất chứ lúc bán cũng chỉ nhắm chừng chứ không có mướn người đo đạc do lúc đó hai bên đều quá nghèo. Được biết qua đo đạc thực tế có diện tích là 190,1m$^2$ thì bà đồng ý không có ý kiến gì.

** Tại biên bản ghi lời khai, quá trình tố tụng bị đơn Võ Văn NG trình bày:*

Thống nhất lời trình bày của bà Võ Thị T.

** Tại biên bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà người liên quan Võ Văn PH trình bày:*

Anh thống nhất với ý kiến của bà Võ Thị T và ông Võ Văn NG.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến*:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật đất đai 2013; Nghio5 quyết 326/2016/BUTVQH14 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú tại xã BX, thị xã GC nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào tháng 02/1995 (ký lại vào ngày 26/4/2023) giữa nguyên đơn và Võ Thị T và ông Võ Văn NG với diện tích chuyển nhượng là 218,75m$^2$ (dài 17.5m rộng 12.5m). Qua đo đạc thực tế có diện tích là 190,1m$^2$ tại thửa số 180 (số thửa

mới là 749), tờ bản đồ BXC4 (tờ bản đồ 17), đất toạ lạc ấp 2, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00136A2 QSDĐ ngày 17/10/1997 để bà V được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bị đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4]. Xét về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị V và vợ chồng ông Võ Văn NG, Võ Thị T thấy rằng: mặc dù giấy tay chuyển nhượng đất vào tháng 02/1995 đã thất lạc nhưng vào ngày 26/4/2023 các bên có ký lại giấy tay với nội dung thoả thuận được các bên thống nhất là giống với nội dung giấy tay năm 1995. Nội dung chuyển nhượng chỉ ghi diện tích 218,75m$^2$ (dài 17,5m, rộng 12,5m) không có thể hiện phần đất này thuộc thửa nào theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số mấy, của ai nhưng các bên thống nhất xác định theo thẩm định tại chỗ của Toà án và đo đạc theo sự xác định ranh của các bên thể hiện phần đất thuộc thửa 180 (số thửa mới là 749), tờ bản đồ BXC4 (tờ bản đồ 17 mới), đất toạ lạc ấp 2, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00136A2 QSDĐ ngày 17/10/1997.

Có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất Võ Văn NG;

Hướng Tây giáp đất Trần Văn D;

Hướng Nam giáp đất Võ Văn PH;

Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị H;

Sau khi nhận chuyển nhượng từ tháng 02/1995 gia đình bà V sử dụng liên tục đến nay và đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất này không ai tranh chấp.

Xét thấy, hợp đồng giữa các bên xác lập tại thời điểm tháng 02/1995, lúc này bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức chỉ là giấy tay, không được công chứng chứng thực; tuy nhiên đến năm 1997 hộ bà T và ông NG đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây dựng nhà ở kiên cố, bên chuyển nhượng không có ý kiến phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm. Căn cứ theo quy định tại điểm b.2 và 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 gia đình thì Hợp đồng không bị vô hiệu mà Toà án phải công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị V và Võ Văn NG, Võ Thị T đủ điều kiện để công nhận nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị V tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên hội đồng xét xử ghi nhận.

[6]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên bị đơn có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí cho bị đơn.

[7]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

*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, 227, 228; khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 100 Luật đất đai 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị V về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị V và Võ Thị T, ông Võ Văn NG với diện tích chuyển nhượng thực tế là 190,1m$^2$ thuộc thửa số 180 (số thửa mới là 749), tờ bản đồ BXC4 (tờ bản đồ 17), đất toạ lạc ấp 2, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00136A2 QSDĐ ngày 17/10/1997.

Có vị trí tứ cận như sau:

Hướng đông giáp đất Võ Văn NG;

Hướng Tây giáp đất Trần Văn D;

Hướng nam giáp đất Võ Văn PH;

Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị H;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

1.2. Bà Phan Thị V được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí:

- Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm do bị đơn là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

- Hoàn lại cho bà Phan Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0027399 ngày 19 tháng 5 năm 2023 và biên lai số 0027706 ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử PH thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên kết thúc cùng ngày.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND TXGC;
- Chi cục THADS TXGC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, av.

**Nguyễn Thị Thu Thảo**