TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DUYÊN HẢI** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày 25 tháng 5 năm 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 HUYỆN DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Bà Trầm Thị Thanh T
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Trường S
2. Ông Dương Thanh H

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Liêng Thị Kim N - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duyên Hải* tham gia phiên Tòa**: Ông Kim M- Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 62/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2023/QĐXX - ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1955 (Có mặt)
Địa chỉ: ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thượng V- Là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Thạch Thị S, sinh năm 1953 (Vắng mặt)
Ông Thạch D, sinh năm 1951 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/4/2021, bản tự khai và tại phiên Tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Đ trình bày:

Vào năm 2005 bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Thạch D, bà Thạch Thị S diện tích khoảng 4.000m^2 (phần tranh chấp có diện tích 3.774,3m^2), thửa 189 tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp C, xã N, huyện D với giá 39.000.000đồng bà đã trả đủ số tiền trên, khi sang nhượng thì có làm giấy tay nhưng hiện nay đã thất lạc

mất. Do lúc chuyển nhượng thì vợ chồng ông D, bà S đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền nên không thể làm thủ tục sang tên, tách thửa. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D, bà S thì bà cặm ranh canh tác, sử dụng ổn định trên thửa đất và không tranh chấp với ai, vào năm 2008 bà có đăng ký vào sổ bộ địa chính. Đến năm 2020 bà có nhu cầu sang tên, tách thửa để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này nên có đến nhà yêu cầu ông D, bà S thực hiện sang tên thì họ không đồng ý. Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D buộc ông Thạch D, bà Thạch Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất này cho bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Thạch D và bà Thạch Thị S đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp và công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên Tòa cùng các giấy triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt tại các phiên hòa giải cũng như phiên Tòa sơ thẩm. Tòa án có tiến hành xuống địa phương để làm việc cũng như lấy lời khai, ý kiến của ông D, bà S nhưng cả hai đương sự đều không tiếp xúc và làm việc để Tòa án lấy lời khai. Do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến của phía bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duyên Hải phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng tư cách đương sự; quá trình thụ lý, giải quyết vụ án về thủ tục tố tụng Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tuân thủ đầy đủ những quy định Điều 48, 51 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: chưa đảm bảo khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với nội dụng vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ buộc bà Thạch Thị S, ông Thạch D tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất diện tích 3.774,3m^2 (thực đo 3.645,3m^2) thửa 189, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp C, xã N, huyện D

Về án phí bà Thạch Thị S và ông Thạch D là người dân tộc Khmer nhưng không có đơn xin miễn giảm án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Buộc ông D, bà S phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá đối với tài sản tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Do nơi cư trú của bị đơn và đối tượng đang tranh chấp là quyền sử dụng đất đều ở xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh, theo quy định

tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D.

[2] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện bà Trần Thị Đ yêu cầu ông Thạch D, bà Thạch Thị S phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 3.774,3m^2 (thực đo 3.645,3m^2) thửa số 189, tờ bản đồ số 8 loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh sang tên qua cho bà. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng Tòa án thụ lý chung là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" nên cần sửa lại quan hệ tranh chấp cho đúng là "Tranh chấp tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[3] Về sự vắng mặt của bị đơn: Tại các phiên hòa giải, công khai chứng cứ; Thẩm định, định giá cũng như tại phiên Tòa hôm nay bị đơn ông Thạch D, bà Thạch Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt và họ không có yêu cầu phản tố, vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ đối với bà Thạch Thị S và ông Thạch D nhận thấy:

Việc bà Trần Thị Đ cho rằng có mua bán đất giữa bà và ông Thạch D, bà Thạch Thị S có lập giấy tay nhưng đã thất lạc được Tòa án xác minh ông Hà Văn L, ông Phan Công N, anh Nguyễn Minh T (BL 63, 64, 65) đều thừa nhận có sự việc này. Lúc bà Đ nhận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S, ông D đã đưa cho ông Hà Văn L là hàng xóm mượn để sáp nhận hai phần đất (của ông L và bà S, ông D) vào cho đủ diện tích để vay theo chương trình nuôi trang trại tôm không lấy lãi do Ủy ban tỉnh thực hiện và ông L sẽ đưa một phần tiền vay này cho ông D, bà S (Hợp thức hóa hợp đồng bằng hình thức là bán cho ông L phần đất này). Khi mua bán với bà Đ xong thì ông D, bà S cùng với bà Đ có cặm trụ ranh với các hộ liền kề giáp ranh; ông D, bà S giao cho bà Đ canh tác, sử dụng phần đất này và bà Đ kê khai đăng ký vào năm 2008 phía bị đơn cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2020 khi ông L lấy giấy tờ đất ra và sang tên tách thửa trả lại cho hộ ông D, bà S (cũng được hợp thức hóa bằng hình thức chuyển nhượng) do đó việc bà S được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2021 là có căn cứ đúng trình tự, thủ tục. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D, bà S lấy lại đất không cho bà Đ sử dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Đ với ông Thạch D, bà Thạch Thị S là có thật.

[3] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật"* nhưng ở đây hợp đồng theo lời bà Đ trình bày và những người làm chứng biết sự việc này thì cả hai bên chỉ làm giấy tay mua bán mà không có công chứng, chứng thực, hiện nay bà Đôi cũng đã làm thất lạc giấy tay mua bán. Đồng thời, theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó"*. Theo quy định này thì

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành văn bản nhưng văn bản không đúng theo quy định của pháp luật thì vẫn có hiệu lực nếu một hoặc các bên thực hiện hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một trong các bên, Tòa án công nhận giao dịch đó. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án thu thập thông tin thì các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và nhận đất để sử dụng và đăng ký biến động.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Đ và ông Thạch D, bà Thạch Thị S là đúng thực tế và việc sử dụng đất của bà Đ đã ổn định nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ.

[5] Ngày 13 tháng 02 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện D tiến hành đo đạc, khảo sát phần đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn là bà Trần Thị Đ. Ngày 22 tháng 6 năm 2022 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện D có Công văn số: 218/CV-CNHDH cung cấp kết quả khảo sát:

Phần đất tranh chấp có tổng diện tích 3.774,3m^2 (thực đo 3.645,3m^2) thửa số 189, tờ bản đồ số 8 loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh bị giảm 129m^2 do làm lộ giới, phía nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc của Tòa án, bị đơn có mặt nhưng không ký vào biên bản đo đạc, khảo sát. Việc định giá cũng tiến hành vắng mặt bị đơn do đã được tống đạt hợp lệ nhưng bị đơn không đến.

[6] Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp 3.774,3m^2 (thực đo 3.645,3m^2) thửa số 189, tờ bản đồ số 8, loại đất cây lâu năm tọa lạc tại ấp C, xã Ngũ Lạc, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trần Thị Đ.

[7] Phần tài sản trên đất: không có nên Tòa án không đặt ra xem xét.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2022 và định giá tài sản ngày 06/02/2023 bà Đ nộp tạm ứng 3.300.000đồng, đã chi 3.297.508đồng nên bà được nhận lại 2.000đồng tại Văn phòng Tòa án nhân dân huyện D. Buộc hộ ông Thạch D, bà Thạch Thị S phải nộp trả lại 3.297.508đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D để hoàn trả lại cho bà Trần Thị Đ.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Thạch D, bà Thạch Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do ông, bà là người dân tộc Khmer nhưng không có đơn xin miễn, giảm án phí và xã N đã được công nhận xã đạt chuẩn nông thôn mới nên ông, bà phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Do bà Trần Thị Đ là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 92, khoản 1 Điều 147; các Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022

Áp dụng Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp C, xã N giữa bà Trần Thị Đ, ông Thạch D, bà Thạch Thị S. Bà Trần Thị Đ có quyền sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp C, xã N. Bà Trần Thị Đ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 189, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện , tỉnh Trà Vinh.

(Có sơ đồ tứ cận kèm theo Công văn số 218/CV-CNHDH ngày 22/6/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện Duyên Hải).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo luật định. Buộc ông Thạch D, bà Thạch Thị S phải chịu án phí 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng)

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2022 và định giá tài sản ngày 06/02/2023 bà Đ nộp tạm ứng 3.300.000đồng, đã chi 3.297.508đồng nên bà được nhận lại 2.000đồng tại Văn phòng Tòa án nhân dân huyện D.

Buộc ông Thạch D, bà Thạch Thị S phải nộp 3.297.508đồng (Ba triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn năm trăm lẻ tám đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D để hoàn trả lại cho bà Trần Thị Đ. Bà Trần Thị Đ được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng là 3.297.508đ (Ba triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn năm trăm lẻ tám đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15

ngày kể từ ngày Tòa tống đạt hợp lệ bản án hoặc niêm yết công khai.

Trong 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 các Điều 6, 7, 7a, 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:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Duyên Hải;
- CCTHADS huyện Duyên Hải;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trầm Thị Thanh T