

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM THUẬN BẮC
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 17/2024/DS-ST

Ngày: 28/02/2024

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 HÀM THUẬN BẮC,
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ung Thanh Quang

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Văn Minh

2. Ông Nguyễn Thanh Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Văn Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình
Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Hiệp – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận
Bắc, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2022/TLST-DS
ngày 11/5/2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;
theo quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 15/2022/QĐ-GHXX ngày
11/4/2022; quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 17a/2022/QĐST-DS
ngày 13/6/2022; quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 107/2023/QĐST-DS
ngày 06/12/2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐXXST-DS ngày
10/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 31/01/2024 giữa
các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Ngọc T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị H – sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn M, huyện B – Bình Thuận.

Bị đơn: 1/Ông Trần H1, sinh năm 1959

2/Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Thuận

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Trần Minh D – sinh năm 1982

2/Trần Thị D1 – sinh năm 1983

3/Trần Minh D2 – sinh năm 1988

4/Trần Minh D3 – sinh năm 1990

5/Trần Minh G – sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tất cả bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/4/2022 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Ngọc T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 03/4/2015, bà Phan Ngọc T nhận chuyển nhượng của ông Trần H1 và bà Đoàn Thị Tâm diện tích 1.700m² đất, và 100m² đất ở tại nông thôn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842547 ngày 31/12/1997 với số tiền 150.000.000đ. Sau đó bà T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H 100m² đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 174946 ngày 13/5/2015. Còn lại 1.700m² vợ chồng ông H1 bà T1 không giao đất cho bà cũng không làm thủ tục sang tên. Nay bà Phan Ngọc T khởi kiện yêu cầu: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/4/2015 giữa bà Phan Ngọc T với hộ ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 và anh Trần Minh D2 đối với diện tích đo đạc hiện trạng 1.675,1m² thuộc thửa đất số 389 diện tích 3.430m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 31/12/1997 đứng tên Trần H1.

Bị đơn ông Trần H1 và bà Đoàn Thị T1 vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2022 trình bày: Gia đình ông bà được Nhà nước cấp thửa đất 389 diện tích 3.430m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 ngày 31/12/1997 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên Trần H1. Ngày 03/4/2015, vợ chồng chúng tôi có sang nhượng cho bà Phan Ngọc T diện tích 1.700m² đất màu và 100m² đất thổ cư với số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), vợ chồng tôi đã nhận tiền và làm giấy chứng nhận 100m² đất thổ cư cho bà T rồi, còn lại 1.700m² chưa sang tên tách sổ cho Phan Ngọc T. Nay bà Phan Ngọc T khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/4/2015 giữa bà Phan Ngọc T với hộ ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 và anh Trần Minh D2 đối với diện tích đo đạc hiện trạng 1.675,1m² thuộc thửa đất số 389 diện tích 3.430m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 31/12/1997 đứng tên Trần H1 thì vợ chồng chúng tôi cũng đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần Minh D, Trần Thị D1, Trần Minh D2, Trần Minh D3, Trần Minh G vắng mặt không trình bày gì.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Ngọc T đối với hộ ông Trần H1 và bà Đoàn Thị T1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng*

đất”. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/4/2015 giữa bà Phan Ngọc T với hộ ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 và anh Trần Minh D2 đối với diện tích đo đạc hiện trạng 1.675,1m² thuộc thửa đất số 389 diện tích 3.430m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 31/12/1997 đứng tên Trần H1 (có sơ đồ vị trí kèm theo). Bà Phan Ngọc T tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 ngày 31/12/1997 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên Trần H1 cho Cơ quan Thi hành án dân sự huyện hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận, trường hợp ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 không giao nộp thì thực hiện theo Luật thi hành án.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau. Các đương sự đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của 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: Sự vắng mặt của vợ chồng ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1, anh Trần Minh D, chị Trần Thị D1, anh Trần Minh D2, anh Trần Minh Diệt, anh Trần Minh G không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa vì các ông bà đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng vẫn cố tình vắng mặt, chứng tỏ ông bà đã từ bỏ quyền tham gia tố tụng, không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với vợ chồng ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1, anh Trần Minh D, chị Trần Thị D1, anh Trần Minh D2, anh Trần Minh Diệt, anh Trần Minh G.

[1]Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐXXST-DS ngày 10/01/2024 đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, qua thẩm tra tài liệu chứng cứ và các đương sự xác định yêu cầu của mình tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ và tài sản tại xã Đ, huyện Hàm Thuận Bắc nên theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc có thẩm quyền giải quyết.

[2]Về áp dụng pháp luật: Do hợp đồng dân sự giữa hai bên được xác lập vào ngày 03/4/2015 là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 23/05/2022 của nguyên đơn bà Phan Ngọc T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H đại diện là hợp lệ đúng quy định tại Điều 142 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

[4] Kết quả thu thập chứng cứ tại Văn bản số 3189/UBND-NC ngày 12/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc có nội dung: Trình tự, thủ tục và nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 ngày 31/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên Trần H1 là đúng quy định của Luật đất đai. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 ngày 31/12/1997 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên Trần H1 là cấp cho hộ ông Trần H1 gồm 07 thành viên. Tại công văn số 1999/CAH ngày 14/11/2023 của Công an huyện Hàm Thuận Bắc phúc đáp cho Tòa án Sở hộ khẩu hiện đang lưu tại Công an xã Đ thì năm 1997 hộ gia đình ông Trần H1 có 07 nhân khẩu gồm: ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 và 05 người con gồm: Trần Minh D, Trần Thị D1, Trần Minh D2, Trần Minh D3, Trần Minh G.

[5] Về yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử phân tích như sau: Ngày 03/4/2015, vợ chồng ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 và anh Trần Minh D2 đồng ý chuyển nhượng cho bà Phan Ngọc T diện tích 1.700m² (đo đạc hiện trạng 1.675,1m²) trong thửa số 389 diện tích 3.430m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 ngày 31/12/1997 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên Trần H1 với số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) theo Giấy sang nhượng đất viết tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 03/4/2015, ông Trần H1, bà T1 và anh D2 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà Phan Ngọc T sử dụng, rào ranh bảo vệ đất. Xét hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là không đúng với Luật Đất đai năm 2003 về hình thức. Xét về nội dung, ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 và 05 người con gồm: Trần Minh D, Trần Thị D1, Trần Minh D2, Trần Minh D3, Trần Minh G được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 ngày 31/12/1997, như vậy ông H1, bà T1, anh D, chị D1, anh D2, anh D3, anh G có quyền chuyển nhượng đất theo quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, trong trường hợp này chỉ có ông H1, bà T1 và anh D2 chuyển nhượng đất cho bà Phan Ngọc T là không đúng, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2022 ông H1 và bà T1 đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T nên có cơ sở pháp luật xác định ông H1 và bà T1 giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Đối với Trần Minh D, Trần Thị D1, Trần Minh D3, Trần Minh G không ký vào “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 03/4/2015, nhưng từ năm 2015 bà T sử dụng đất anh chị không ngăn cản, tranh chấp gì, các anh chị triệu tập hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt không có ý kiến gì chứng tỏ đã đồng ý cho ông H1 và bà T1 chuyển nhượng đất. Do đó, trong trường hợp này ông H1, bà T1 và anh D2 ký chuyển nhượng đất cho bà T là phù hợp quy định pháp luật vì theo quy định tại Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “1. *Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ.* ... 2. *Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích*

chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình”, ngoài ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 ngày 31/12/1997 đứng tên ông Trần H1 được gia hạn nên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/4/2015 giữa vợ chồng ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 với bà Phan Ngọc T đối với diện tích 1.700m² (đo đạc hiện trạng 1.675,1m²) thuộc thửa đất số 389 diện tích 3.430m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 31/12/1997 đứng tên Trần H1.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay là thỏa đáng phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[7] Về án phí, lệ phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Phan Ngọc T được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cùng với lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất, đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất mà bà T đã nộp sẽ được trả lại.

Vợ chồng ông Trần H1 và bà Đoàn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

Anh Trần Minh D, chị Trần Thị D1, anh Trần Minh D2, anh Trần Minh D3, anh Trần Minh G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 107, Điều 121, Điều 122, Điều 134, Điều 401, Điều 402, Điều 689, Điều 691, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

2.Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Ngọc T đối với hộ ông Trần H1 và bà Đoàn Thị T1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/4/2015 giữa bà Phan Ngọc T với hộ ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 và anh Trần Minh D2 đối với diện tích đo đạc hiện trạng 1.675,1m² thuộc thửa đất số 389 diện tích 3.430m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 31/12/1997 đứng tên Trần H1 (có sơ đồ vị trí kèm theo). Bà Phan Ngọc T tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 842147 ngày 31/12/1997 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên Trần H1 cho Cơ quan Thi hành án dân sự huyện hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận, trường

hợp ông Trần H1, bà Đoàn Thị T1 không giao nộp thì thực hiện theo Luật thi hành án.

3. Về án phí, lệ phí: Áp dụng: Điều 145, Điều 147, Điều 163; Điều 164; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bà Phan Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Phan Ngọc T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010772 ngày 11/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

- Vợ chồng ông Trần H1 và bà Đoàn Thị T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Trần H1 và bà Đoàn Thị T1 phải chịu 6.511.000đ (sáu triệu năm trăm mười một ngàn đồng) lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả cho bà Phan Ngọc T do bà Phan Ngọc T đã nộp 6.511.000đ tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản tại Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc.

Anh Trần Minh D, chị Trần Thị D1, anh Trần Minh D2, anh Trần Minh D3, anh Trần Minh G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 28/02/2024). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết tại địa phương.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
- Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

(Đã ký)

Ung Thanh Quang