

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 63/2022/DS-ST
Ngày: 26/9/2022
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 CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Thi Thị Thanh Trúc

Ông Lữ Khắc Hồi

- Thư ký phiên tòa: Bà Châu Thị Phượng Liên - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh
tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Thòn, Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số: 471/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 153/2022/QĐXX-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Gi, sinh năm 1976 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: khóm Long Th, phường k, thị xã Duyên H, tỉnh Trà Vinh

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: khóm m, thị trấn Châu Th, huyện Châu Th, tỉnh Trà Vinh

Nơi chấp hành án: Trại giam B đóng tại xã B, huyện Đắc G'L, tỉnh C

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Từ Thị L, sinh năm 1979 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: khóm k, phường h, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh

2/ Ngân hàng A

Địa chỉ: Số gh, Trần Hữu D, Mỹ Đ, Từ L, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A là ông Ngô Văn T – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A chi nhánh thành phố TV. (Xin vắng mặt)

Nơi công tác: Ngân hàng A chi nhánh thành phố TV

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, các lời khai của ông Nguyễn Văn Gi trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Nguyên trước đây, do là chỗ quen biết nên ông Nguyễn Văn M, nên ông Nguyễn Văn Gi vay tại Ngân hàng A chi nhánh số 2 Trà Vinh số tiền 800.000.000đồng cho ông M mượn lại và ông Nguyễn Văn M có thể chấp đổi với 02 thửa đất như sau tại Ngân hàng A chi nhánh số 2 Trà Vinh:

+ Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 8, diện tích 656,4m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số tiền 800.000.000đồng ông Gi đã giao lại cho ông M. Cũng trong thời gian này do thấy ông M khó khăn nên ông Gi cho ông M mượn thêm với số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Do ông Nguyễn Văn M không có khả năng trả nợ cho ông Gi nên đến ngày 01/01/2018 ông M có viết biên nhận nợ cho ông Nguyễn Văn Gi với số tiền 1.300.000.000đồng.

Đến khoản năm 2019 ông Nguyễn Văn Gi và ông Nguyễn Văn M có thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với nội dung ông Nguyễn Văn M sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Gi 02 thửa đất dưới đây để cản trừ nợ:

+ Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 8, diện tích 656,4m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với tổng số tiền chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng và ông Nguyễn Văn Gi với ông M thỏa thuận cản trừ phần nợ ông M nợ ông Gi với hai thửa đất nêu trên. Đến nay chưa thực hiện thủ tục sang tên. Nợ Ngân hàng ông Gi đã trả xong.

Nay ông Nguyễn Văn Gi yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Gi với ông Nguyễn Văn M vào năm 2019 đối với hai thửa đất: Thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² (diện tích thực đo là 639,1m²) và thửa 70, diện tích 656,4m² (diện tích thực đo là 635,6m²) cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn M đứng tên quyền sử dụng đất và buộc ông Nguyễn Văn M phải giao hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn Gi sử dụng.

* Theo lời khai của ông Nguyễn Văn M như sau: Ông với ông Nguyễn Văn Gi là chỗ quen biết nhau và ông M có nợ tiền của ông Nguyễn Văn Gi với số tiền là 1.300.000.000đồng. Nên vào năm 2019 ông có thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Gi hai thửa đất là Thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² và thửa 70, diện tích 656,4m² cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn M đứng tên quyền sử dụng đất với giá là 1.300.000.000đồng để cản trừ nợ. Nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nên chưa thực hiện thủ tục sang tên được. Việc chuyển nhượng này hai bên có làm hợp đồng. Nay ông Nguyễn Văn M thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Gi đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và đồng ý giao hai thửa đất gồm thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² (diện tích thực đo là 639,1m²) và thửa 70, diện tích 656,4m² (diện tích thực đo là 635,6m²) cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn M đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Gi toàn quyền sử dụng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị L có ý kiến, hai thửa đất nêu trên là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn M, không phải của chung vợ chồng bà với ông M, nên việc ông M chuyển nhượng cho ai là quyền của ông M, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Do bà bận đi làm, nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A do ông Ngô Văn T làm đại diện theo ủy quyền có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và có văn bản nêu ý kiến như sau: Đối với hai thửa đất gồm: Thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² và thửa 70, diện tích 656,4m² cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn M đứng tên quyền sử dụng đất được Ngân hàng A chi nhánh số 2 Trà Vinh nhận thế chấp vào ngày 11/11/2015 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH dịch vụ Nguyễn Gi với số tiền vay 800.000.000đồng và toàn bộ các khoản lãi trong hạn, quá hạn phát sinh. Đến ngày 18/12/2017 Ngân hàng A chi nhánh số 2 Trà Vinh đã thu hồi số

tiền thuộc phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp vào ngày 11/11/2015. Như vậy ông Nguyễn Văn M đã thực hiện xong nghĩa vụ bảo đảm tại Ngân hàng A chi nhánh số 2 Trà Vinh (nay Ngân hàng A chi nhánh thành phố TV). Hiện nay ông Nguyễn Văn M đang chấp hành án tại Trại giam Đắc G'L không thể đến Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, như vậy muốn nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M có thể ủy quyền lại cho bất kỳ ai do ông M lựa chọn có xác thực chữ ký của các bên do cơ quan có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh trình bày ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng:

- Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, cũng như diễn biến tại phiên tòa hôm nay, vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M với ông Nguyễn Văn Gi đối với hai thửa đất thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² (diện tích thực đo là 639,1m²) và thửa 70, diện tích 656,4m² (diện tích thực đo là 635,6m²) cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Gi yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Gi với ông Nguyễn Văn M đối với hai thửa đất: Thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² (diện tích thực đo là 639,1m²) và thửa 70, diện tích 656,4m² (diện tích thực đo là 635,6m²) cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về tố tụng:

Các đương sự trong vụ án cùng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

Đối với Công ty TNHH dịch vụ Nguyễn Gi đã thực hiện trả nợ vay của Ngân hàng A xong trước khi Tòa án thụ lý vụ án, nên Công ty TNHH dịch vụ Nguyễn Gi không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về nội dung vụ án:

Vào năm 2019 giữa ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn Gi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² (diện tích thực đo là 639,1m²) và thửa 70, diện tích 656,4m² (diện tích thực đo là 635,6m²) cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đồng. Nhưng do trước năm 2018 ông Nguyễn Văn M có nợ ông Nguyễn Văn Gi số tiền 1.300.000.000đồng, có làm biên nhận nợ. Do ông M không có khả năng chi trả, nên thỏa thuận ông Gi nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên của ông M với giá là 1.300.000.000đồng cân trừ phần nợ của ông M. Việc thỏa thuận này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có thật.

Xét về hình thức của hợp đồng các bên có lập thành văn bản, nhưng không được công chứng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, xét về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên là do ông Nguyễn Văn M đứng tên quyền sử dụng đất (BL từ 25 đến 29) và theo lời khai của bà Từ Thị L (vợ của ông M) xác nhận hai thửa đất trên là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn M, việc ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai là quyền của ông M, bà L không có ý kiến gì (BL 23) và theo thỏa thuận giữa các bên giá trị của hợp đồng là cân trừ nợ của ông M, nên ông Nguyễn Văn Gi đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự một hoặc cả hai bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc cả hai bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó và theo quy định tại khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Ông Nguyễn Văn M có ý kiến thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất trên với ông Nguyễn Văn Gi.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Gi.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phù hợp quy định pháp luật và nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và đơn xin miễn án phí, nên miễn toàn bộ án phí dân

sự sở hữu cho ông Nguyễn Văn M. Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về lệ phí thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Văn M phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 99, 166, 167, 168, 169, 188, 191 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 117, 119, 120, 129 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Gi.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn M, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Gi vào năm 2019 đối với hai thửa đất: Thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² (diện tích thực đo là 639,1m²) và thửa 70, diện tích 656,4m² (diện tích thực đo là 635,6m²), cùng loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Ông Nguyễn Văn Gi và ông Nguyễn Văn M được tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Ông Nguyễn Văn Gi được quyền sử dụng hai thửa đất: Thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² (diện tích thực đo là 639,1m²) và thửa 70, diện tích 656,4m² (diện tích thực đo là 635,6m²), cùng loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (có sơ đồ kèm theo) và được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngân hàng A chi nhánh thành phố TV có nghĩa vụ giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 661,1m² và thửa 70, diện tích 656,4m², cùng loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn M đứng tên quyền sử dụng đất cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xóa thuế chấp và cấp mới quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Gi theo quyết định này của bản án.

3/ Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Văn M phải chịu 3.429.143đ (ba triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn một trăm bốn mươi ba đồng) chi phí thẩm định, định giá.

Các đương sự khác không phải chịu chi phí thẩm định, định giá.

Ông Nguyễn Văn Gi không phải chịu chi phí thẩm định, định giá; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Gi số tiền đã nộp tạm ứng số tiền 7.000.000đ (bảy triệu đồng). Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành thu của ông Nguyễn Văn M số tiền 3.429.143đ (ba triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn một trăm bốn mươi ba đồng) giao trả lại cho ông Nguyễn Văn Gi.

Ông Nguyễn Văn Gi liên hệ đến Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh để nhận lại số tiền chênh lệch là 3.570.857đồng (ba triệu năm trăm bảy mươi nghìn tám trăm năm mươi bảy đồng).

7/ Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn M.

Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn Gi số tiền tạm ứng án phí mà ông Gi đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012003 ngày 16/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b 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 xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CC THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Nguyễn Phú Hiệp