

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 02/2019/DSST

Ngày 21/01/2019

Về việc: “*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 TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Tính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh.

2. Ông Nguyễn Thanh Dũ.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phan Văn Chung – Thư ký tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 21 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2017/TLST – DS ngày 16 tháng 6 năm 2017 về việc tranh chấp “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2018/QĐST – DS ngày 30/11/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **H**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà **B**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

2. Bị đơn: Bà **L**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh T.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Anh **H1**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: thôn 104, xã C, huyện C, tỉnh T1.

Tạm trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

4.1 Bà **B**, sinh năm 1958.

4.2 Chị **H1**, sinh năm 1988.

4.3 Chị **U**, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

4.4 Chị **T**, sinh năm 1993.

4.5 Chị **K**, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh T.

Tại phiên tòa có mặt bà B, anh C, các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông H trình bày: Năm 1999, ông H và gia đình từ xã L, huyện C vào xã T, huyện T mua đất để canh tác. Năm 2000, em trai ông H là ông T cùng vợ là bà L vào xã T, huyện T mua 5.000 m² đất giáp ranh với đất ông H để canh tác. Ông H có gởi 3.700 m² đất để ông T kê khai đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2002, ông T chết, hai con còn nhỏ nên bà L không có khả năng canh tác đến ngày 10/5/2003 bà L gặp khó khăn về kinh tế đã bán lại cho ông H diện tích 5.000 m² với giá 12.000.000đ (mười hai triệu đồng), hai bên có lập giấy tay mua bán, ông H đã giao đủ tiền cho bà L và thỏa thuận mọi thủ tục chuyển nhượng và phí do ông H chịu. Sau khi nhận sang nhượng ông H trực tiếp canh tác nhưng không làm thủ tục đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không có tiền nộp thuế chuyển nhượng, cho đến ngày 25/4/2017 ông H và bà L thỏa thuận đi đến thống nhất như sau:

Hộ bà L chuyển nhượng cho ông H thửa số 1169 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 3.216,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

Hộ bà L chuyển nhượng cho anh C thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T (do ông T thỏa thuận chuyển nhượng 5.000 m² cho anh C).

Bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 336, tờ bản đồ C1 cho ông H giữ, hai bên đã đăng ký đo đạc có kết quả và lập hợp đồng chuyển nhượng. Ông H, anh C và bà L đã ký xong, nhưng do trong hộ của bà L có hai cháu T và K là con ruột của bà L không đồng ý ký với lý do ông H chưa giúp cho hộ bà L đứng tên phần đất mà ông T được cha mẹ cho ở xã Đ hiện do em ruột của ông T quản lý.

Ông H yêu cầu Tòa giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa ông H và hộ bà L đối với thửa số 1169 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 3.216,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật, để ông H làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà L vắng mặt không có người đại diện cũng không có gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh C trình bày: Ngày 25/4/2017, anh C nhận chuyển nhượng từ ông H 5.000 m² đất, đất này do bà L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H sang nhượng của bà L từ năm 2003 và trực tiếp canh tác nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ông L, bà L và anh C thỏa thuận như sau:

Hộ bà L ký chuyển nhượng cho anh C thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T (do ông H thỏa thuận chuyển nhượng 5.000 m² trên cho anh C).

Anh C yêu cầu tòa giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25/4/2017 giữa anh C với hộ bà L đối với thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện

T, tỉnh T, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật, để anh C làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà B, chị H1 và chị U trình bày: Bà B, chị H và chị U thống nhất theo ý kiến của ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị T và chị K vắng mặt không có người đại diện cũng không có gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của ông H là bà B trình bày: Bà B yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa ông H và hộ bà L đối với thửa số 1169 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 3.216,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật, để ông H làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Ông H tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh C yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25/4/2017 giữa anh C với hộ bà L đối với thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật, để anh C làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Anh C tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh C là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông H yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa ông H và hộ bà L đối với thửa số 1169 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 3.216,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật, để ông H làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh C yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25/4/2017 giữa anh C với hộ bà L đối với thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật, để anh C làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Xét yêu cầu trên của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Xét đối tượng các bên đang tranh chấp là quyền sử dụng đối với bất động sản (quyền sử dụng 5000 m² đất và 3.216,1 m² đất) tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh T. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện T, tỉnh T.

[3] Về tố tụng: Ông H là nguyên đơn vắng mặt nhưng có bà B đại diện theo ủy quyền có mặt. Bà L là bị đơn, chị T, chị K là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và không có người đại diện. Chị H1 và chị U là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt ông H, bà L, chị T, chị K, chị H1 và chị U.

[4] Về nội dung ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa ông H và hộ bà L đối với thửa số 1169 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 3.216,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T 2, huyện T, tỉnh T, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật, để ông H làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa ông H và hộ bà L đã xác lập bằng văn bản, do hai thành viên trong hộ bà L là chị T và K không ký chuyển nhượng nên không công chứng, chứng thực được. Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Ông H có cung cấp được “giấy mua bán đất” viết tay ngày 10/5/2003 (bút lục 13) nội dung thể hiện rất rõ “*Tôi (L) đồng ý bán cho anh chồng tôi là ông H, sinh năm 1955 ngụ tại ấp T, xã T phần đất 5 công tại ấp T, xã T với số tiền 12 triệu, phần còn lại 3 công 7 nằm trong bản khoán là do anh chồng tôi gửi đất vào bản khoán để tiện việc mua bán liền ranh sau này. Hiện tại là đất hoang tôi không làm nổi do chồng tôi chết, con tôi còn nhỏ dại, tôi đã nhận đủ số tiền 12 triệu tại nhà anh chồng tôi là ông H, phần sang đất do anh chồng tôi lo thủ tục sau này*”. Từ ngày 10/5/2003, ông H nhận đất, cải tạo và canh tác đến năm 2017 chứng minh qua lời khai của ông L là trưởng ấp T, xã T (bút lục 210 và 211). Đến năm 2017, ông H, bà L và anh C đã đi đến thống nhất nội dung: Hộ bà L chuyển nhượng cho ông H thửa số 1169 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 3.216,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T (bút lục 100 đến 107). Hộ bà L chuyển nhượng cho anh C thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T do ông H thỏa thuận chuyển nhượng 5.000 m² cho anh C (bút lục 108 đến bút lục 115). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 trên cơ sở bà L là người yêu cầu đo đạc và khi có kết quả cụ thể mới tiến hành lập hợp đồng (từ bút lục 82 đến 99 là thủ tục đo đạc và kết quả đo đạc). Bà L đã tự nguyện hoàn tất các thủ tục theo luật định để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H do chị T và K không ký chuyển nhượng nên không công chứng chứng thực được. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/4/2017 giữa ông H và hộ bà L đối với thửa số 1169 (tách ra từ thửa 336), tờ

bản đồ C1, diện tích 3.216,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức chưa được công chứng, chứng thực nhưng ông H đã thực hiện 100% nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng theo hợp đồng. Bà L đã giao đất cho ông H canh tác từ năm 2003, yêu cầu đo đạc, ký vào tất cả các thủ tục trong hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H như vậy bà L cũng đã thực hiện 100% nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo hợp đồng, việc chị T và chị K không ký để công chứng, chứng thực là ngoài ý muốn chủ quan của bà L. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/4/2017 giữa ông H và hộ bà L đối với thửa số 1169 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 3.216,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T là đủ điều kiện công nhận hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H.

[5] Về nội dung anh C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25/4/2017 giữa anh C với hộ bà L đối với thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/4/2017 giữa anh H và hộ bà L bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức chưa được công chứng, chứng thực. Căn cứ trên cơ sở thỏa thuận giữa ông H, bà L và anh C đã đi đến thống nhất nội dung: *Hộ bà L chuyển nhượng cho anh C thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T do ông H thỏa thuận chuyển nhượng 5.000 m² cho anh C.* Theo hợp đồng lẽ ra anh C phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà L nhưng do bà L đã chuyển nhượng đất cho ông H trước đó nên anh C phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông H và anh C đã giao đủ, anh C đã thực hiện 100% nghĩa vụ của bên nhận sang nhượng theo hợp đồng. Bà L đã tự nguyện hoàn tất các thủ tục theo luật định để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C như vậy bà L cũng đã thực hiện 100% nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo hợp đồng, việc chị T và chị K không ký để công chứng, chứng thực là ngoài ý muốn chủ quan của bà L. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25/4/2017 giữa anh C với hộ bà L đối với thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T là đủ điều kiện công nhận hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh C.

[6] Về án phí:

[6.1] Ông H và anh C mỗi người tự nguyện chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Xét ý kiến của ông H và anh C là hoàn toàn tự nguyện không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6.2] Bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do ông H và anh C đã tự nguyện chịu toàn bộ.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[8] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 167; 168; 169 Luật đất đai.
- Áp dụng Điều 129; Điều 131; Điều 357; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự.
- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với bà L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25/4/2017 giữa ông L và hộ bà L đối với thửa số 1169 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 3.216,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh C đối với bà L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25/4/2017 giữa anh C và hộ bà L đối với thửa số 1170 (tách ra từ thửa 336), tờ bản đồ C1, diện tích 5.000 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

3. Về án phí:

3.1 Ông H tự nguyện chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 18682 ngày 14/06/2017 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, vậy ông H đã nộp đủ án phí.

3.2 Anh C tự nguyện chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 19217 ngày 05/04/2018 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, vậy anh C đã nộp đủ án phí.

3.3 Bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về kháng cáo:

4.1 Ông H, bà B, anh C được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày Tòa tuyên án.

4.2 Bà L, chị T, chị K, chị H1 và chị U được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tòa tổng đạt hoặc niêm yết bản án 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, 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.

Án tuyên lúc 15 giờ 30 phút ngày 21/01/2019 có mặt bà B và anh C, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Tân Phước;
- THADS huyện Tân Phước;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Hữu Tính