

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH T
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 80/2023/DS-ST
Ngày: 20-9-2023
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 THANH T, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Chính

Bà Lâm Thị Loan Em

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Mỹ Anh, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 135/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn P, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Phúc N, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2022.

- Bị đơn: Ông Lê Thanh L, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Theo văn bản ủy quyền ngày 09/02/2023.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP X1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D đường T, phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bà Võ Thị T, sinh năm 1951 (vắng mặt).
3. Ông Võ Văn Cao T1, sinh năm 1988 (vắng mặt).
4. Bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1962 (có mặt).
5. Bà Cao Thị Việt L1, sinh năm 1974 (có mặt).
6. Ông Võ Tiến X, sinh năm 1984 (vắng mặt).
7. Ông Võ Minh T3, sinh năm 1989 (vắng mặt).
8. Bà Võ Thị Kim C, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2022 và lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông Võ Văn P và người đại diện theo ủy quyền ông Dương Phúc N trình bày:

Ông Võ Văn P có thửa đất số 228, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.600m² tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/1995. Ngày 15/4/2014, ông P thỏa thuận chuyển nhượng diện tích thửa 228 cho ông Lê Thanh L với giá 140.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập văn bản ghi là “đơn sang đất nông nghiệp” và có người chứng kiến. Nội dung là giao kết đến năm 2017 khi ông L trả tiền thì ông P tách giấy quyền sử dụng đất cho ông L do tại thời điểm chuyển nhượng ông P đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng nhưng cho đến nay ông L không có giao tiền. Đến ngày 11/06/2020 khi đến hòa giải tại UBND xã V thì ông P mới biết việc ông L giao tiền cho bà Võ Thị T là chị ruột ông P mà không có sự đồng ý ký tên của ông P nên ông P không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông L. Ông P yêu cầu tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và L xác lập ngày 15/04/2014. Buộc ông L giao trả đất nêu trên. Không đồng ý toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố của ông L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2022 giữa ông L với ông P, bà T2 đối với phần đất tranh chấp nêu trên. Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ngày ngày 25/3/2022.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 11/8/2023 và lời khai tại Tòa án của bị đơn ông Lê Thanh L và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn U trình bày:

Ngày 15/4/2014, ông Võ Văn P có lập đơn sang nhượng đất nông nghiệp với nội dung ông P đồng ý sang nhượng cho ông L diện tích 02 công tằm cây đất ruộng, tại thửa 288, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng, ông L đã giao tiền đầy đủ cho ông P và bà T. Việc chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V. Kể từ ngày chuyển nhượng ông P đã giao đất cho ông L canh tác từ đó đến nay, do phần đất trên đang thế chấp tại ngân hàng nên ông L không thể tách quyền sử dụng đất được, ông P hẹn khi nào chuộc giấy về sẽ tách cho ông L, đến nay ông P cho rằng ông L chưa giao tiền chuyển nhượng là ông L không đồng ý.

Ngày 25/3/2022 đôi bên có lập lại hợp đồng chuyển nhượng có nội dung ông Võ Văn P, bà Trần Thị Thanh T2 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh L phần đất thửa 228, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng (số tiền này ông P và bà T2 thống nhất giao bà T vì phần đất này ông P, bà T2 đã đổi cho bà T) và giao đất cho ông L canh tác, đồng thời ông P, bà T2 cũng cam kết sau 03 năm sẽ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, do đất đang thế chấp ngân hàng. Hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2014 mà hai bên lập trước đó và thống nhất lập lại hợp đồng này.

Tuy nhiên, ông P, bà T2 đã chuộc quyền sử dụng đất về nhưng không thực hiện việc tách quyền sử dụng đất như đã cam kết mà ngược lại ông P còn khởi kiện phần đất trên.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2022 giữa ông L với ông P, bà T2 đối với phần đất có diện tích 02 công tâm cây, tại thửa 228, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T2 trình bày:

Bà là vợ ông Võ Văn P, bà thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông Võ Văn P.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Việt L1 trình bày:

Bà là vợ ông L, bà thống nhất toàn bộ yêu cầu phản tố và lời trình bày của ông Lê Thanh L.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ngân hàng TMCP X1, bà Võ Thị T, ông Võ Văn Cao T1, ông Võ Tiến X, ông Võ Minh T3, bà Võ Thị Kim C đều vắng mặt, không có lời trình bày tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng có mặt đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T2 và ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2014 và yêu cầu bị đơn trả đất, phần đất tranh chấp và bị đơn có cùng địa chỉ ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc

Trắng, nên quan hệ tranh chấp được Hội đồng xét xử xác định là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: Ngân hàng TMCP X1, bà Võ Thị T, ông Võ Văn Cao T1, ông Võ Tiến X, ông Võ Minh T3, bà Võ Thị Kim C. Xét thấy, phiên tòa đã mở lần thứ hai, những người được Tòa án triệu tập hợp lệ đều vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2014 và yêu cầu bị đơn trả đất. Bị đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2022 đối với diện tích đất 2.643,6m² theo đo đạc thực tế của Tòa án tại thửa 228, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Xét diện tích đất tranh chấp và quá trình sử dụng thấy rằng: Đất theo đo đạc thực tế của tòa án ngày 26/11/2020 có diện tích 2.643,6m² thửa 228, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 28/02/1995 cho Hộ ông Võ Văn P đứng tên quyền sử dụng. Ngày 27/6/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T điều chỉnh thành tài sản riêng của ông Võ Văn P. Đất hiện nay do vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Cao Thị Việt L1 đang trực tiếp sử dụng canh tác lúa.

[5] Các đương sự đều thống nhất trình bày ngày 15/4/2014 giữa ông P và ông L có lập “Đơn sang đất nông nghiệp”, có chữ ký của các bên và người làm chứng, đồng thời có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V. Đây là tình tiết các đương sự đều thừa nhận nên không phải chứng minh. Tuy nhiên, theo ông P trình bày khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do quyền sử dụng đất đang thế chấp nên ông L chưa giao tiền chuyển nhượng đất, việc giao đất cho ông L là cho mượn canh tác. Ngược lại, ông L cho rằng đã giao tiền chuyển nhượng cho bà Võ Thị T là chị ruột của ông P, ông P biết và đồng ý, nên ông L yêu cầu công nhận hợp đồng. Giữa các đương sự trình bày có mâu thuẫn về việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất.

[6] Xét thấy, quá trình Tòa án giải quyết vụ án trước đây về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông L đã được Tòa án đình chỉ do ông P rút đơn kiện, tại các phiên tòa ngày 26/4/2021 và ngày 25/3/2022 bà Võ Thị T có tham dự và có lời trình bày, giữa bà và ông P có việc đổi đất với nhau, phần đất ông P sang nhượng cho ông L là phần đất bà đổi với ông P và ông P đồng ý sang nhượng và đồng ý cho bà nhận tiền chuyển nhượng đất để trả nợ cho ông Võ Văn Cao T1 là con ruột ông P, do ông T1 sống chung với bà từ nhỏ.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ngày 15/4/2014 đến nay bên ông P đã giao đất cho ông L sử dụng, ông L đã có thời gian sử dụng đất liên tục, ổn định, lâu dài, nguyên đơn ông P cho rằng chưa giao tiền nhưng không phản đối việc bị đơn

sử dụng đất. Giữa ông L với ông P chỉ quan hệ xóm giềng, không phải người thân thích nên ông P cho rằng cho ông L mượn đất canh tác thời gian dài là chưa đủ cơ sở thuyết phục.

Mặt khác, vụ án đình chỉ trước đây Tòa án đã xác minh những người làm chứng có hiểu biết việc chuyển nhượng đất giữa các bên, tại các biên bản xác minh do Tòa án trích lục hồ sơ đình chỉ thể hiện ông Nguyễn Văn M trình bày sau khi bà T và ông T1 nhận tiền ông có điện thoại thông báo cho ông P biết việc nhận tiền, những người làm chứng khác gồm ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị Hồng T4, bà Nguyễn Thị L2 đều là hàng xóm của ông P, ông L, đều trình bày biết việc chuyển nhượng đất giữa ông P, ông L, biết việc bà T nhận tiền chuyển nhượng là có sự đồng ý của ông P.

Sau khi Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án trước thì ngày 25/3/2022 giữa ông P và ông L xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới, tại hợp đồng có thể hiện nội dung ông P, bà T2 thống nhất chuyển nhượng cho ông L phần đất tại thửa 228, tờ bản đồ 06, diện tích 2.643,6m², đất tọa lạc ấp A, xã V, giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng, ông P, bà T2 đồng ý để bà T nhận số tiền này, do phần đất ông P, bà T2 đã đổi cho bà T.

Từ những căn cứ nêu trên có cơ sở xác định bị đơn ông L khi nhận chuyển nhượng đất đã giao tiền cho bà Võ Thị T là chị ruột ông Võ Văn P và ông Võ Văn P có biết và đồng ý cho bà T nhận tiền chuyển nhượng, xem như bên nhận chuyển nhượng là ông L đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền. Trường hợp giữa ông P và bà T phát sinh tranh chấp đối với số tiền nhận chuyển nhượng thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

[7] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2014 và ngày 25/3/2022 thấy rằng, hợp đồng ngày 25/3/2022 thực chất xuất phát từ hợp đồng ngày 15/4/2014, cả hai hợp đồng tuy chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, đã nhận đất canh tác ổn định, lâu dài và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không bị coi là vô hiệu theo hướng dẫn tại điểm b.2 mục b điểm 2.3 khoản 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 và căn cứ theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để được công nhận. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn P về việc hủy bỏ hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thanh L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Qua phân tích nêu trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh T là có cơ sở chấp nhận.

[9] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng, tuy nhiên nguyên đơn ông P là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bị đơn ông Lê Thanh L đã nộp.

[10] Về chi phí định giá 300.000 đồng: Nguyên đơn ông P phải chịu số tiền này nhưng được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 1.500.000 đồng, hoàn trả cho ông P số tiền 1.200.000 đồng theo thông báo của Tòa án.

[11] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 2 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn P về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2014 và yêu cầu buộc bị đơn ông Lê Thanh L giao trả thửa đất số 228, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thanh L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh L và ông Võ Văn P, bà Trần Thị Thanh T2 ký kết ngày 25/3/2022, công nhận ông Lê Thanh L được quyền sử dụng đối với diện tích 2.643,6m², tại thửa 228, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (đất do ông Võ Văn P đứng tên quyền sử dụng) có số đo tứ cận như sau:

Hướng Đông: Giáp thửa 227, số đo 39,9m;

Hướng Tây: Giáp thửa 229, có số đo 38m;

Hướng Nam: Giáp thửa 227, có số đo 65,79m;

Hướng Bắc: giáp thửa 495, có số đo 70,85m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông P là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho ông Lê Thanh L tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008228 ngày 16/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn P có nghĩa vụ nộp tiền chi phí định giá số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 1.500.000 đồng, hoàn trả cho ông P số tiền 1.200.000 đồng theo thông báo của Tòa án.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết

bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh T;
- CCTHADS huyện Thạnh T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp