

Bản án số: **65/2023/DS-ST**

Ngày: 05/5/2023

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 CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khỏe**
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Huỳnh Văn Dũng**
2. Bà **Âu Thị Ngọc Hoa**
- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kim Liêu** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Thanh Bình** - Kiểm sát viên.

Ngày **05** tháng **5** năm **2023** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 570/2022/TLST-DS ngày 15/11/2022 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2023/QĐXXST-DS ngày 03/4/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh **Võ Phương K**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn:** 1/ Anh **Lữ Văn T**, sinh năm 1982.

2/ Chị **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

(Anh K có mặt; anh T, chị T vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 29/9/2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Võ Phương K trình bày:

Ngày 17/9/2012 âm lịch vợ chồng anh Lữ Văn T và chị Nguyễn Ngọc T có lập giấy tay bán phần đất thửa số 210, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.559,5m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang được Chi nhánh văn phòng đăng ký

đất đai huyện Cái Bè xác nhận quyền sở hữu ngày 23/3/2016 với giá 42 chỉ vàng 24k, anh K đã giao 37 chỉ vàng 24k, còn lại 05 chỉ vàng 24k khi nào làm giấy tờ xong sẽ giao đủ.

Sau khi anh K giao đủ số vàng cho anh T thì vợ chồng anh T và chị T đã giao toàn bộ đất cho anh K quản lý, canh tác, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì anh T và chị T còn giữ chưa giao. Anh K đã trồng cây ăn trái trên đất gồm 50 cây mận loại C, 50 cây sa pô loại C, 01 bụi chuối loại 1, 40 cây mít loại D, 01 cây dừa loại A, 02 cây dừa loại B2. Do vợ chồng anh T và chị T bận đi làm ở Thành Phố Hồ Chí Minh, anh K đã điện thoại liên lạc về để làm thủ tục sang tên, nhưng cứ hứa hẹn kéo dài đến nay.

Do đó, nay anh K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xem xét giải quyết đối với bị đơn anh T và chị T như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 17/9/2012 âm lịch giữa anh Võ Phương K với anh Lữ Văn T và chị Nguyễn Ngọc T thừa đất số 210, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.559,5m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Cái Bè, Tiền Giang được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè xác nhận trang 03 ngày 23/3/2016 cho anh Lữ Văn T đứng tên.

+ Anh K tự nguyện giao cho vợ chồng anh T và chị T số vàng chuyển nhượng còn lại 05 chỉ vàng 24k, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn anh Lữ Văn T và chị Nguyễn Ngọc T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa, nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của anh K và không có mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định của Điều 68, 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo các tài liệu thể hiện trong hồ sơ và tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của anh K là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 17/9/2012 âm lịch giữa anh Võ Phương K với anh Lữ Văn T và chị Nguyễn Ngọc T thừa đất số 210, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.559,5m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Cái Bè, Tiền Giang được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè xác nhận trang 03 ngày 23/3/2016 cho anh Lữ Văn T đứng tên.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của anh K giao cho vợ chồng anh T và chị T số vàng chuyển nhượng còn lại 05 chỉ vàng 24k, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn anh Lữ Văn T và chị Nguyễn Ngọc T được tổng đạt hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Anh K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 17/9/2012 âm lịch giữa anh Võ Phương K với anh Lữ Văn T và chị Nguyễn Ngọc T đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.559,5m² (diện tích theo đo đạc thực tế 1546,6m²) tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Cái Bè, Tiền Giang được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè xác nhận trang 03 ngày 23/3/2016 cho anh Lữ Văn T đứng tên; Anh K tự nguyện giao cho vợ chồng anh T và chị T số vàng chuyển nhượng còn lại 05 chỉ vàng 24k.

[3] Xét, căn cứ vào giấy tay chuyển nhượng ngày 17/9/2012 âm lịch thể hiện việc vợ chồng anh T và chị T có chuyển nhượng phần đất thửa số 210, tờ bản đồ số 11, diện tích 1559,5m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Cái Bè, Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/02/2016 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè xác nhận quyền sở hữu ngày 23/3/2016 cho anh Lữ Văn T đứng tên. Tuy nhiên, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chưa hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án ra quyết định số 37/2023/QĐ-BTHHT ngày 27/02/2023 buộc thực hiện thủ tục để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến nay hai bên không thực hiện được. Mặc dù, cho đến nay hai bên không thực hiện hoàn thiện về hình thức hợp đồng nhưng căn cứ theo biên bản ghi lời khai ngày 10/3/2023 của bà Đặng Thị T, sinh năm 1954 (là mẹ ruột anh T) và ông Phan Văn H, sinh năm 1968 (là người làm chứng) đều xác định giữa anh K với anh T và chị T có giao dịch mua bán đất với nhau, bà T cũng xác định anh T có chuyển nhượng đất này cho anh K và đã giao đất cho anh K quản lý canh tác từ khi mua đến nay, lý do không làm thủ tục sang tên được là do anh T và chị T đi làm không thời gian về để làm thủ tục sang tên cho anh K được.

[4] Do đó, giữa anh K với anh T và chị T hai bên có giao dịch mua bán đất, đã giao đất cho anh K quản lý trồng cây canh tác cho đến nay đã ổn định không có ai tranh chấp gì, đã giao tiền chuyển nhượng chỉ còn lại 05 chỉ vàng 24k chưa giao, nên có căn cứ để công nhận việc chuyển nhượng đất theo giấy tay ngày 17/9/2012 âm lịch giữa anh K với anh T và chị T là hoàn phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và hoàn toàn phù hợp với nội dung Án lệ số 05/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022. Ghi nhận sự tự nguyện anh K giao tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại 05 chỉ vàng 24k cho anh T và chị T.

[5] Xét, ý kiến đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè là hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Phương K căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên anh K; anh T và chị T phải chịu án phí. Lấy giá vàng tại thời điểm giải quyết là 5.200.000 đồng/01 chỉ vàng 24k để làm cứ tính án phí.

Số tiền án phí anh T và chị T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền án phí anh K phải chịu là: (5.200.000 đồng/01 chỉ vàng 24k x 05 chỉ) x 5% = 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 689, 692, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Án lệ số 05/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Phương K.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 17/9/2012 âm lịch giữa anh Võ Phương K với anh Lữ Văn T và chị Nguyễn Ngọc T đối với thửa số 210, tờ bản đồ số 11, diện tích 1559,5m² (diện tích đo đạc thực tế là 1546,6m²) tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Cái Bè, Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/02/2016 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè xác nhận quyền sở hữu ngày 23/3/2016 cho anh Lữ Văn T đứng tên có tứ cận, số đo các cạnh như sau (có sơ đồ đo đạc ngày 21/12/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải kèm theo).

- + Hướng Đông giáp đất Lê Văn L 128,52m
- + Hướng Tây giáp đất Nguyễn Văn Đ 125,78m.
- + Hướng Nam giáp đất Nguyễn Thành T 11,84m.
- + Hướng Bắc giáp đường bê tông 13,14m.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật anh Võ Phương K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 210, tờ bản đồ số 11, diện tích 1559,5m² (diện tích đo đạc thực tế 1.546,6m²) tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Cái Bè, Tiền Giang cho anh Võ Phương K đứng tên theo quy định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Võ Phương K giao cho anh Lữ Văn T và chị Nguyễn Ngọc T 05 (năm) chỉ vàng 24k, thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Buộc anh Lữ Văn T và chị Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Võ Phương K phải chịu 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010563 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, nên anh K còn phải nộp tiếp số tiền 700.000 đồng (Bảy trăm ngàn đồng) án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Anh Võ Phương K được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Anh Lữ Văn T, chị Nguyễn Ngọc T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

4. 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, Điều 7 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hồ Văn Khỏe