

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày: 16/01/2025

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Bích Thiên**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Minh Đức**

2. Bà **Lê Thị Gấn**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trịnh Hồ Hải Hương** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa:* Ông **Trần Huỳnh Đức Lập** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024, về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 290/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 326/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm xxxx (chết năm xxxx).

Địa chỉ: Ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

*** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S:**

- Anh Trần Tuấn K, sinh năm xxxx.

- Anh Trần Tuấn I, sinh năm xxxx.

- Chị Trần Thị Kim P, sinh năm xxxx.

- Anh Trần Văn T1, sinh năm xxxx.

- Anh Trần Văn D, sinh năm xxxx.

- Chị Trần Kim T2, sinh năm xxxx.
- Anh Trần Văn Đ, sinh năm xxxx.
- Chị Trần Kim N, sinh năm xxxx.
- Chị Trần Thị H, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: Ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Trần Tuấn K, sinh năm xxxx.
- Anh Trần Tuấn I, sinh năm xxxx.
- Chị Trần Thị Kim P, sinh năm xxxx.
- Anh Trần Văn T1, sinh năm xxxx.
- Anh Trần Văn D, sinh năm xxxx.
- Chị Trần Kim T2, sinh năm xxxx.
- Anh Trần Văn Đ, sinh năm xxxx.
- Chị Trần Kim N, sinh năm xxxx.
- Chị Trần Thị H, sinh năm xxxx.
- Ông Trần Văn Đ1, sinh năm xxxx.
- Anh Trần Minh H1, sinh năm xxxx.
- Anh Trần Minh T3, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: Ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Trần Văn T4, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Khu phố VH, phường LH, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Đặng Văn C, sinh năm xxxx.
- Anh Đặng Thanh P1, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố KL, phường LH, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Đặng Thị Thanh G, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ M, thôn BA, xã HC, huyện HTB, tỉnh Bình T2ận.

- Bà Trần Thị T5, sinh năm xxxx.
- Chị Trần Thị L, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: Ấp LA, xã BT, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang.

*(Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn ông Nguyễn Văn S;
người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh H1
và chị Trần Thị L xin vắng mặt;*

các đương sự còn lại vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:**

Ngày 19/4/1998, vợ chồng ông có mua lại miếng đất trồng lúa của ông Trần Văn Đ3, sinh năm xxxx hiện đã chết và vợ là bà Nguyễn Thị S, cùng cư ngụ ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Phần đất này hiện thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 2, diện tích 930m² và vợ chồng ông đã nhận đất canh tác từ năm 1998 đến nay. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà S chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho gia đình ông nhưng gia đình bà S vẫn không thực hiện. Ngày 15/01/2024, ông có gửi đơn đến tổ hòa giải ấp HB và đến ngày 17/02/2024, ông tiếp tục gửi đơn đến Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) xã BN để giải quyết nhưng bà S đều không đến tham dự hòa giải theo giấy mời. Căn cứ vào việc bà S đã bán đất ruộng cho ông theo Tờ đề ruộng lập ngày 19/4/1998 nên ông khởi kiện bà S yêu cầu bà S trả lại cho ông đúng diện tích đất đã bán là 930m², loại đất trồng lúa thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 2 và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất này cho ông theo quy định, đất tọa lạc tại ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/5/2024, nguyên đơn ông T trình bày: Ông khởi kiện bổ sung yêu cầu các thành viên hộ bà S cùng các đồng thừa kế thứ nhất của ông Đ3 (chồng bà S) làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên cho ông theo “Tờ đề ruộng năm 1998” ký ngày 19/4/1998 đối với 930m² loại đất trồng lúa thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/11/2024, nguyên đơn ông T trình bày: Ông khởi kiện bổ sung yêu cầu hộ ông Đ4, hộ bà S và các đồng thừa kế của ông Đ4 thực hiện thủ tục chuyển nhượng thêm cho ông diện tích 5,7m² thuộc thửa số 625 hiện do bà S đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T trình bày:

Ông vẫn giữ nguyên ý kiến như đã nêu tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời, ông trình bày bổ sung: Diện tích đất mà vợ chồng ông Đ4 đã chuyển nhượng cho ông là 12 sào (0,12 ha) nhưng khi đó ông không biết số thửa vì ông Đ4 không đưa sổ đỏ cho ông xem; sau này được cán bộ địa chính xã cung cấp thì ông mới biết phần đất này thuộc thửa số 625. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 625 là 5.335.000 đồng (tương đương 1,1 cây vàng 24K tại thời điểm đó). Sau khi thống nhất thỏa thuận việc mua bán thì hai bên có lập Tờ đề ruộng năm 1998 và ký tên nhưng do thời gian quá lâu nên ông không nhớ người đã viết tờ giấy tay này là ai. Sau đó, ông đã giao đủ số tiền này cho vợ chồng ông Đ4 tại nhà ông Đ4 và ông Đ4 cũng đã giao thửa đất 625 cho ông sử dụng từ thời điểm đó cho đến nay. Hiện trạng đất khi đó là đất ruộng và ông sử dụng để canh tác lúa từ năm 1998 cho đến khi nhà nước có chủ trương hỗ trợ người dân lên nền trồng hoa màu thì ông đã đổ đất san lấp và trồng dừa, chuối như hiện trạng hiện nay. Do không biết quy định pháp luật nên sau khi nhận đất sử dụng thì ông nghĩ hai bên có viết giấy tay mua bán là xong thủ tục. Đến thời điểm nhà nước đo đạc lại đất theo dự án VLAP thì cán bộ địa chính xã BN thông báo cho ông biết thửa đất này do bà S đứng tên sổ đỏ nên ông nhiều lần yêu cầu gia đình bà S làm thủ tục sang tên cho ông nhưng các

con của bà S không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Nay ông thay đổi yêu cầu khởi kiện và chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 625 theo Tờ đề ruộng lập ngày 19/4/1998 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Văn Đ4, bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông.

- Đồng thời, công nhận cho ông được quyền sử dụng thửa đất số 625, tờ bản đồ số 2, có diện tích thực tế là 935,7m², loại đất lúa, tọa lạc ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Nguyễn Thị S đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01334/HB được UBND huyện G cấp ngày 23/12/2005.

Đối với chi phí đo đạc và chi phí tố tụng mà ông đã thanh toán thì ông không yêu cầu phía bà S hoàn lại. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

*** *Tại Biên bản ghi lời khai ngày 25/7/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:***

Ông Đ4 là chồng của bà, ông Đ4 đã chết do bệnh. Bà và ông Đ4 chung sống có 09 người con gồm: anh Trần Tuấn K, anh Trần Tuấn I, chị Trần Thị Kim P, anh Trần Văn T1, anh Trần Văn D, chị Trần Kim T2, anh Trần Văn Đ, chị Trần Kim N và chị Trần Thị H. Ba mẹ ông Đ4 cũng đã chết và chết trước ông Đ4.

Bà và ông T là hàng xóm láng giềng. Trước đây, vợ chồng bà có bán cho ông T phần đất giáp nghĩa địa của xã với giá 500.000 đồng nhưng bà không biết số thửa, diện tích. Ông T có viết giấy tay nhưng bà không nhớ bà có ký tên hay lãn tay điểm chỉ vào tờ giấy mua ruộng này hay không, do thời gian quá lâu và bà cũng không nhớ ông Đ4 có ký tên vào giấy tay này hay không. Ông T đã giao đủ tiền cho bà và bà sử dụng số tiền này để mua đôi bông tai cưới vợ cho con trai của bà. Vợ chồng bà cũng đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 1998 đến nay. Khi đó hiện trạng phần đất này là đất trũng thấp, bị ngập nước, không thể cấy lúa.

Nguồn gốc thửa đất này do gia đình ông Đ4 tặng cho vợ chồng bà từ trước năm 1975. Khi bán cho ông T thì không có đo đạc lại nhưng ông Đ4 có chỉ ranh đất cho ông T hay không thì bà không biết vì bà không có vào ruộng. Nay bà không có tiền chuộc lại phần đất này nên bà đồng ý sang tên thửa đất này cho ông T nhưng hiện bản chính sổ đỏ phần đất này do các con của bà đang cất giữ. Do bà không đi lại được nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Đến ngày 16/10/2024 bà S chết, Tòa án đã thông báo cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà gồm: anh Trần Tuấn K, anh Trần Tuấn I, chị Trần Thị Kim P, anh Trần Văn T1, anh Trần Văn D, chị Trần Kim T2, anh Trần Văn Đ, chị Trần Kim N và chị Trần Thị H biết để kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà trong vụ án này; đồng thời, Tòa án đã tiến hành triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng các đồng thừa kế này không đến Tòa án, không gửi văn bản trình bày ý kiến.

*** *Tại Biên bản ghi lời khai ngày 16/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh H1 trình bày:***

Ông Đ4 là em của mẹ anh và là cậu ruột của anh, mẹ anh là bà Trần Thị H2 và mẹ anh đã chết vào năm 2023. Ông ngoại anh là ông Trần Văn R, không rõ năm sinh - chết

năm 1968. Bà ngoại anh là bà Võ Thị Đ5, không rõ năm sinh - chết năm 2008, khi đó bà 82 tuổi. Ba anh là ông Trần Minh H3, sinh năm xxxx - chết năm 2015. Ba mẹ anh chung sống có 03 người con gồm: anh, anh Trần Minh T3, sinh năm xxxx hiện bỏ địa phương đi khoảng hơn 30 năm không rõ tung tích và em gái anh là chị Trần Thị L, sinh năm xxxx, lấy chồng và chuyển khẩu về cư trú tại địa chỉ ấp LA, xã BT, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang. Với tư cách là đồng thừa kế thứ nhất của bà H2, anh xác định thửa đất này là của ông Đ4, nguồn gốc đất do bà ngoại anh khi còn sống đã tặng cho ông Đ4. Anh biết việc ông Đ4 có chuyển nhượng cho ông T phần đất này nhưng không biết giá chuyển nhượng, anh thấy ông Đ4 giao đất cho ông T sử dụng đã lâu nhưng anh cũng không biết diện tích đất. Đất này của gia đình ông Đ4 nên anh đề gia đình ông Đ4 quyết định và anh không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T. Anh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án do bận đi làm xa.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị L trình bày:** Chị thống nhất với lời trình bày của anh Trần Minh H1 và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*** Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các đồng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn Đ4 và cũng là các thành viên hộ bà Nguyễn Thị S gồm:** anh Trần Tuấn K, anh Trần Tuấn I, chị Trần Thị Kim P, anh Trần Văn T1, anh Trần Văn D, chị Trần Kim T2, anh Trần Văn Đ, chị Trần Kim N, chị Trần Thị H không đến Tòa án, không gửi văn bản trình bày ý kiến dù Tòa án đã tiến hành triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

*** Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các đồng thừa kế thứ nhất của bà Võ Thị Đ5 gồm:** ông Trần Văn Đ1, ông Trần Văn T4 và bà Trần Thị T2 không đến Tòa án, không gửi văn bản trình bày ý kiến dù Tòa án đã tiến hành triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị H2 là anh Trần Minh T3 không đến Tòa án, không gửi văn bản trình bày ý kiến dù Tòa án đã tiến hành triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.**

*** Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị T5 gồm:** ông Đặng Văn C, anh Đặng Thanh P và chị Đặng Thị Thanh G không đến Tòa án, không gửi văn bản trình bày ý kiến dù Tòa án đã tiến hành triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu ý kiến như sau:**

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- **Về nội dung vụ án:** Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, khoản 2 Điều 129 và các Điều 500, 501, 502, 615, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên đương sự là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G theo quy định tại khoản 3 và khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, ông T có mặt; anh H1 và chị L xin vắng mặt tại phiên tòa, các đương sự còn lại vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Do đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét về thời hiệu nên không đặt ra xem xét.

[4] Xét việc nguyên đơn ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận nhằm đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi lẽ, theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu thành viên hộ ông Đ4, thành viên hộ bà S và các đồng thừa kế thứ nhất của ông Đ4 thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng thửa đất số 625, tờ bản đồ số 02, qua đo đạc thực tế có diện tích 935,7m² loại đất lúa, hiện do bà S đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang nhưng về bản chất của yêu cầu này là nguyên đơn yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 625 theo Tờ đề ruộng lập ngày 19/4/1998 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Văn Đ4, bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T; Đồng thời, công nhận cho ông được quyền sử dụng thửa đất số 625 nêu trên.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

Căn cứ lời khai thừa nhận của bà S cùng nội dung theo Tờ đề ruộng (viết tay) đề ngày 19/4/1998 có chữ ký của ông Trần Văn Đ4 và bà Nguyễn Thị S có cơ sở xác định khi chồng bà là ông Đ4 còn sống thì năm 1998, vợ chồng bà có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 625 nêu trên cho ông T.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thực tế xác định được phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 935,7 m² (tăng 5,7m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận do tính sai diện tích trên bản đồ tỷ lệ 1/5000, ranh giới không thay đổi), loại đất trồng lúa, hiện thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang do bà S đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01334/HB được UBND huyện G cấp ngày 23/12/2005.

Phần đất có vị trí:

- Đông giáp đất Nguyễn Văn T và đất nghĩa địa (do UBND xã BN quản lý).
- Tây giáp đất Nguyễn Văn T.
- Nam giáp đất nghĩa địa (do UBND xã BN quản lý).
- Bắc giáp đất Nguyễn Hùng Thanh T6.

Phần đất này thuộc thửa đất gốc số 413, tờ bản đồ số 979, có nguồn gốc do gia đình ông Đ4 tặng cho vợ chồng ông Đ4 sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 1997, ông Đ4 đăng ký kê khai theo Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/1997 và được UBND huyện G cấp quyền sử dụng cho hộ thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 2, diện tích 930m², loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100-HB ngày 13/8/1997. Đến năm 2004, ông Đ4 chết nên vợ ông Đ4 là bà S đăng ký xin đổi tên chủ sử dụng đất theo Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất ngày 01/12/2005 và được UBND huyện G cấp lại thửa số 625 cho hộ bà S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01334/HB ngày 23/12/2005.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/7/2024, bà S xác định nguồn gốc thửa đất do gia đình chồng tặng cho vợ chồng bà từ trước năm 1975. Đồng thời, tại thời điểm hộ ông Đ4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất gốc số 625 vào ngày 13/8/1997, thời điểm này Luật Đất đai năm 1993 điều chỉnh. Theo luật này thì chủ thể sử dụng đất là hộ gia đình lần đầu tiên được đưa vào luật. Tuy nhiên, trong luật chưa quy định rõ thế nào là hộ gia đình. Do đó phải đối chiếu quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 để xác định và theo quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995 về tài sản chung của hộ thì: *“Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ.”*.

Đối chiếu nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất cùng lời khai thừa nhận của bà S, Hội đồng xét xử nhận thấy vợ chồng bà S được tặng cho thửa đất số 625 và không có thỏa thuận nào về việc đưa thửa đất này vào tài sản chung của hộ, quyền sử dụng thửa đất này cũng không phải có được do nhà nước giao hoặc cấp cho hộ. Quá trình giải quyết vụ án, các thành viên hộ ông Đ4 tại thời điểm ngày 13/8/1997, các thành viên hộ bà S tại thời điểm ngày 13/12/2005 và các đồng thừa kế của ông Đ4, bà S đều không có ý kiến phản đối về nguồn gốc đất hay xác định đã có công sức đóng góp đối với thửa đất này. Do đó, thửa đất 625 không phải là tài sản chung của hộ mà là tài sản chung của vợ chồng bà S nên vợ chồng bà S được quyền định đoạt khi thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, không cần có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ.

Dù về hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản (giấy viết tay ngày 19/4/1998) có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, nhưng không được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức hợp đồng được quy định tại Điều 691 và Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ năm 1998 đến nay, ông T đã tiến hành san lấp đất và trồng dừa, chuối trên toàn bộ diện tích đất, không phát sinh tranh chấp với bên thứ ba nào khác. Đối chiếu với khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“2. 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 trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Quy định này nhằm bảo vệ tốt hơn quyền công dân, bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự và hạn chế việc một bên không thiện chí, lợi dụng việc không tuân thủ quy định về hình thức để không thực hiện theo đúng thỏa thuận. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không bị vô hiệu về hình thức.

Hơn nữa, nay ông T yêu cầu bà S cùng các thành viên hộ gia đình bà S và các đồng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn Đ4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho ông T thì bà S đồng ý và sau khi bà S chết thì các đồng thừa kế của bà S, ông Đ4 cũng như các thành viên hộ ông Đ4, hộ bà S tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 625 đều không có ý kiến phản đối. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự xem như các đương sự này mặc nhiên thừa nhận và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 625 theo Tờ đề ruộng lập ngày 19/4/1998 giữa vợ chồng ông Đ4, bà S với ông T theo quy định tại các Điều 117, 129, 500, 502 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T đối với thửa đất số 625 theo quy định tại Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Hiện ông Đ4 đã chết vào ngày 23/8/2004 và bà S đã chết vào ngày 16/10/2024 nên các đồng thừa kế của ông Đ4 và bà S có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất số 625, tờ bản đồ số 2, có diện tích thực tế là 935,7m² loại đất lúa, tọa lạc ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho ông T đứng tên theo thỏa thuận chuyển nhượng tại Tờ đề ruộng ngày 19/4/1998.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản và chi phí thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất tranh chấp, tổng cộng là 4.985.042 đồng và nguyên đơn đã thanh toán xong. Do yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này và có trách nhiệm hoàn lại nguyên đơn theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và không yêu cầu bị đơn hoàn lại nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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. Tuy nhiên, khi còn sống bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 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.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Các Điều 118, 691 và 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Điều 117, khoản 2 Điều 129, các Điều 221, 500, 501, 502, 615, 651 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 5, khoản 3 và khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 2 Luật Người cao tuổi;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 625 theo Tờ đề ruộng lập ngày 19/4/1998 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Văn Đ4, bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 625, tờ bản đồ số 2, có diện tích thực tế là 935,7m², loại đất lúa, tọa lạc ấp HB, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Nguyễn Thị S đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01334/HB được UBND huyện G cấp ngày 23/12/2005. Thửa đất có vị trí:

+ Đông giáp đất Nguyễn Văn T và đất nghĩa địa (do UBND xã BN quản lý).

+ Tây giáp đất Nguyễn Văn T.

+ Nam giáp đất nghĩa địa (do UBND xã BN quản lý).

+ Bắc giáp đất Nguyễn Hùng Thanh T6.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng thửa đất số 625 theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

- Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí án phí dân sự sơ thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S không phải nộp án phí do bà S là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 T2ận 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, 7a, 7b 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND H. G;
- CC.THADS H. G;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Nguyễn Bích Thiên

