

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN V
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 121/2023/DSST

Ngày: 13 – 10 – 2023

*“ V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất ”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Cường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Văn Lập.

2/ Ông Huỳnh Văn Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Tuyết Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2022/TLST - DS ngày 23 tháng 5 năm 2022 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất”*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 256/2023/QĐXX - ST ngày 12/9/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 259/QĐ – HPT ngày 27/9/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Phạm Minh T** – sinh năm: 1991 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp Quang Hiệp, xã Tân Quới Trung, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư **Phạm Văn Hồng** – Văn phòng luật sư Phạm Văn Hồng – thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

- Bị đơn: 1/ Bà **Nguyễn Thị N** – sinh năm: 1955 (Vắng mặt).

2/ Ông **Phạm Văn C** – sinh năm: 1953 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp Quang Hiệp, xã Tân Quới Trung, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị **Nguyễn Thị Thanh Thủy** – sinh năm: 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp Quang Hiệp, xã Tân Quới Trung, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn anh Phạm Minh T trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ anh cho anh 700m² thuộc thửa 368 cho vào năm 2018. Sau khi cho anh đã xây dựng nhà kiên cố trên đất và sinh sống cho đến nay. Ngày 22/11/2021 anh có nhận chuyển nhượng của cha mẹ phần đất ngang 11m dài 88m diện tích 924m² thuộc thửa số 369. Khi mua đất chỉ làm giấy tay mua bán không có làm hợp đồng theo mẫu nhưng vẫn có người làm chứng. Giá chuyển nhượng là 50.000.000đ, anh đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng nhưng chưa tách thửa sang tên. Hai thửa đất trên tọa lạc tại ấp Quang Hiệp, xã Tân Quới Trung, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Nay anh yêu cầu: Đối với phần đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc có diện tích 354,7m² thuộc thửa 369 (thửa mới 133) anh yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và ông C bà N. Buộc ông C bà N giao đất cho anh quản lý sử dụng và tách thửa sang tên cho anh. Đối với phần đất tặng cho đo đạc thực tế có diện tích 442,4m² anh đồng ý nhận.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 28/6/2022 và ngày 23/8/2023 đơn ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị N cùng trình bày:* Ông bà có cho anh T 500m² đất ruộng và chuyển nhượng 500m² đất vườn. Thuộc thửa nào ông bà không nhớ. Chuyển nhượng chỉ làm giấy tay chưa có C quyền địa phương ký xác nhận, ông bà chuyển nhượng giá 50.000.000đ anh T đã giao đủ tiền ông bà nhận và cũng đã giao đất cho anh T sử dụng. Ông bà chỉ chuyển nhượng 500m² không chuyển nhượng hết đất nhưng anh T đòi lấy hết đất nên ông bà không chịu làm thủ tục sang tên.

Nay ông bà thống nhất cho anh T 500m² (thực tế đo đạc 442,4m²) đất ruộng trên đất có căn nhà của anh T. Ông bà chỉ cho anh T ở trên phần đất đó đến hết đời nhưng không được sang bán, ông bà cũng không tách thửa sang tên. Đối với phần đất chuyển nhượng cho anh T. Ông bà chỉ chuyển nhượng 500m² đất vườn phần còn lại anh T phải trả cho ông bà. Ngoài ra anh T phải dành một lối đi ngang 2m dài hết đất để làm lối đi chung. Trường hợp anh T không đồng ý thì ông bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên, anh T trả lại đất ông bà trả lại cho anh T 50.000.000đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh Thủy trình bày: Thống nhất theo ý kiến của anh T không có ý kiến gì khác.

* *Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh Phạm Minh T trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T, chị Thủy và ông C, bà N tại thửa đất số 369 (thửa mới) diện tích theo kết quả đo đạc là 354,7m². Buộc ông C, bà N trả lại giá trị đất cho anh T theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương. Tại phiên tòa anh T xin rút lại phần đất tặng cho tại thửa 368 thửa mới 132) diện tích 442,4m² đề nghị đình chỉ yêu cầu này của anh T.

* *Quan điểm của Viện kiểm sát:*

- Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không vi phạm.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều; Điều 217; 228; Điều 262; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự, 6 Điều 166; 168 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 3, Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Minh T.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T, chị Thủy và ông C, bà N tại thửa đất 369 (thửa mới 133) diện tích 354,7m². Buộc ông C bà N trả lại cho anh T, chị Thủy số tiền 50.000.000đ.

+ Đình chỉ yêu cầu đối với thửa đất số 368 (thửa mới 132) diện tích 442,4m².

+ Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản các đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

+ Về án phí các đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án N dân huyện Vũng Liêm giải quyết tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh T, chị Thủy

và ông C, bà N là tranh chấp về hợp đồng dân sự; thuộc loại vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan có nơi cư trú ở huyện Vũng Liêm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án N dân huyện Vũng Liêm.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ông C, bà N, chị Thủy có đến Tòa án tham gia phiên họp và hòa giải có trình bày ý kiến. Tuy nhiên khi Tòa án đã tiến hành tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa họp lệ đến lần thứ hai nhưng ông C, bà N, chị Thủy vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về yêu cầu khởi kiện: Anh T trình bày vào ngày 22/11/2021 giữa anh T, chị Thủy và ông C, bà N có làm giấy tay chuyển nhượng đất khi đó hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 50.000.000đ anh T chị Thủy giao đủ tiền cho ông C bà N nhận xong. Ông C bà N cũng giao cho anh T chị Thủy quản lý sử dụng phần đất có chiều ngang một đầu trên là 11m, đầu dưới là 10m chiều dài là 88m diện tích 924m² thuộc thửa 369 nằm trong diện tích chung là 3.490m² đất vườn. Đồng thời ông C bà N cũng cho miệng anh T chị Thủy 700m² đất ruộng thuộc thửa 368 diện tích chung là 850m² đất tọa lạc tại ấp Quang Hiệp, xã Tân Quới Trung, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất ruộng anh T chị Thủy đã xây dựng căn nhà cấp 4 và đang sinh sống. Bà N, ông C chỉ thừa nhận có chuyển nhượng đất cho anh T chị Thủy nhưng chỉ chuyển nhượng 500m² đất vườn và chỉ tặng cho anh T chị Thủy 500m² đất ruộng chứ không phải diện tích như anh T, chị Thủy trình bày.

Theo kết quả đo đạc phần đất tặng cho có diện tích 442,4m² thuộc thửa 368 (mới 132) và đất chuyển nhượng có diện tích 354,7m² thuộc thửa 369 (mới 133) thì tất cả các đương sự thống nhất và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa anh T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị Thủy và ông C, bà N tại thửa đất số 369 (thửa mới 133) diện tích theo đo đạc là 354,7m² anh yêu cầu vô hiệu hợp đồng này và yêu cầu ông C bà N trả lại tiền cho anh theo thỏa thuận là 50.000.000đ.

- Đối với hợp đồng tặng cho tại thửa đất số 368 (thửa mới 132) diện tích 442,4m² anh xin rút lại yêu cầu này để anh và gia đình tự thỏa thuận giải quyết.

* Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của anh T là có căn cứ chấp nhận: Bởi lẽ; Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị Thủy và ông C bà N chỉ lập giấy tay mua bán lập không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định là vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án N dân tối cao. Về nội dung của hợp đồng cũng không ghi rõ diện tích cụ thể và thuộc thửa đất nào, tọa lạc tại đâu, ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời; theo Quyết định số 27/2021/QĐ – UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban N dân tỉnh Vĩnh Long thì diện tích tách thửa không đủ theo quy định (500m² đối với đất vườn) nên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị Thủy và ông C, bà N là có căn.

- Xét về lỗi của hợp đồng vô hiệu thì cả anh T, chị Thủy và ông C, bà N đều có lỗi.

- Về hậu quả của hợp đồng thì mỗi bên phải chịu thiệt hại 50, 50. Tuy nhiên tại phiên tòa anh T chỉ yêu cầu ông C bà N trả lại số tiền 50.000.000đ việc này đã được ông C, bà N thống nhất trả lại 50.000.000đ (tại biên bản hòa giải ngày 23/8/2023) nhưng xin trả hai lần như lúc ban đầu đã nhận. Hội đồng xét xử xét thấy không phù hợp nên không xem xét ý kiến này của bà N. Nên buộc ông C, bà N phải trả cho anh T, chị Thủy 50.000.000đ. Buộc anh T, chị Thủy phải trả phần đất diện tích 354,7m² thuộc thửa 133 cho bà N, ông C là phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Do anh T xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 368 (thửa mới 132) diện tích 442,4m² nên Hội đồng xét xử không xem xét và đình chỉ yêu cầu này của anh T.

- Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

- Xét đề nghị của Luật sư là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản là 6.960.000đ. Anh T phải nộp 3.480.000đ đối với phần đất rút yêu cầu tại thửa 368 và 1.740.000đ đối với thửa đất số 369. Bà N, ông C phải nộp số tiền 1.740.000đ đối với thửa đất số 369.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T phải nộp 300.000đ. Tuy ông C, bà N là người cao tuổi không phải nộp án phí nhưng ông C, bà N không có đơn xin miễn án phí nên ông C, bà N phải nộp 2.500.000đ.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều; Điều 217; 228; Điều 262; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự, 6 Điều 166; 168 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 3, Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Minh T.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán ghi ngày 22/11/2021) giữa anh Phạm Minh T, chị Nguyễn Thị Thanh Thủy và ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị N tại thửa đất 369 (thửa mới 133) diện tích 354,7m² đất tọa lạc tại ấp Quang Hiệp, xã Tân Quới Trung, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Buộc anh Phạm Minh T, chị Nguyễn Thị Thanh Thủy trả lại phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc là 354,7m² thuộc thửa 369 (thửa mới 133) tờ bản đồ số 16 diện tích chung 3.490m² loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp Quang Hiệp, xã Tân Quới Trung, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Buộc ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị N trả lại cho anh Phạm Minh T, chị Nguyễn Thị Thanh Thủy số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Đình chỉ yêu cầu đối với thửa đất số 368 (thửa mới 132) diện tích 442,4m² tờ bản đồ số 16 (7) đất lúa diện tích chung 850m² đất tọa lạc tại ấp Quang Hiệp, xã Tân Quới Trung, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa C khu đất ngày của phòng Tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm ngày 17/4/2023).

+ Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản là 6.960.000đ (Sáu triệu chín trăm sáu chục ngàn đồng). Buộc anh Phạm Minh T phải nộp số tiền 5.220.000đ (Năm triệu hai trăm hai chục ngàn đồng) anh Phạm Minh T đã nộp đủ không phải nộp thêm. Buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị N phải nộp số tiền 1.740.000đ

(Một triệu bảy trăm bốn chục ngàn đồng) để hoàn trả lại cho anh Phạm Minh T do anh Phạm Minh T đã nộp tạm ứng trước.

** Về án phí:*

- Anh Phạm Minh T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí về tranh chấp hợp đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số N⁰0008357 ngày 23/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm. Anh Phạm Minh T đã nộp đủ không phải nộp thêm.

- Buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị N phải nộp án phí là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

+ 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, 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 có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do C đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Quốc Cường