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:13/2019/DS-ST
Ngày:24-5-2019.
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 TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Kim Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Cường

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

- Thư ký 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: Bà Trần Thị Phượng Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:78/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:16/2019/QĐXX-ST ngày 06 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Huỳnh Văn H, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Võ Thị N, sinh năm 1937 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1 Phạm Thị H, sinh năm 1962 (có mặt);

3.2 Huỳnh Duy K, sinh năm 1995 (vắng mặt);

3.3 Phan Thị X, sinh năm 1994 (vắng mặt);

3.4 Huỳnh Dương Tùng L, sinh năm 2018 (người đại diện: Huỳnh Duy K, Phan Thị X);

3.5 Hồ Thị M, sinh năm 1970 (vắng mặt);

3.6 Hồ Thị Đ, sinh năm 1975 (vắng mặt);

3.7 Hồ Văn H, sinh năm 1973 (vắng mặt);

3.8 Hồ Thị Thanh H, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

3.9 Hồ Thị H, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày như sau:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn H trình bày: Ngày 12/01/1996, ông có nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị N thửa đất số 779, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 467,8m^2 tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng 2.000.000đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang ngày 12/01/1996. Ông đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà N và nhận đất canh tác từ đó đến nay. Đến tháng 8 năm 2016 ông yêu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã tiến hành xong thủ tục đo đạc có sự chứng kiến của bà N, tuy nhiên các thành viên trong hộ của bà N không đồng ý ký tên nên ông không thể tiến hành thủ tục sang tên được. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Võ Thị N và buộc bà N sang tên cho ông đối với thửa đất số 779, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 467,8m^2 tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn bà Võ Thị N trình bày: Bà thừa nhận năm 1996 có chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Văn H phần đất có chiều ngang 24 mét, chiều dài từ lộ 865 đến kinh Nguyễn Văn T, tuy nhiên hai bên có thỏa thuận chừa lại 01 mét ngang để làm lối đi nên chiều ngang phần đất chuyển nhượng chỉ có 23 mét, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, lý do bà không đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông H là vì khi chuyển nhượng có thỏa thuận chừa lại 1 mét ngang làm lối đi nhưng hiện tại ông H đã xây hàng rào bao cả phần lối đi. Nay bà chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông H với điều kiện ông H phải đưa cho bà số tiền 15.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày: Bà là vợ ông Huỳnh Văn H, bà thống nhất với ý kiến của ông H, không có bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Duy K, chị Phan Thị X trình bày: Anh chị là con trai và con dâu của ông Huỳnh Văn H, hiện tại đang sống chung nhà với ông H, nhà xây cất trên phần đất đang tranh chấp, anh chị thống nhất với ý kiến của ông H, không có bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị M, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Đ, chị Hồ Thị H trình bày: Các anh chị là con của bà Võ Thị N, các anh chị thống nhất với ý kiến của bà N, không có bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Thanh H trình bày:

Chị là cháu ngoại của bà Võ Thị N, chị thống nhất với ý kiến của bà N, không có bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự trình bày như sau:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Võ Thị N và yêu cầu bà Võ Thị N sang tên cho ông đối với thửa đất số 779, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 467,8m^2 tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn bà Võ Thị N vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày: Bà là vợ ông Huỳnh Văn H, bà thống nhất với ý kiến của ông H, không có bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Duy K, chị Phan Thị X vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị M, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Đ, chị Hồ Thị H, chị Hồ Thị Thanh H vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Võ Thị N, buộc bà Võ Thị N làm thủ tục sang tên cho ông H đối với thửa đất số 779, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 467,8m^2 tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Võ Thị N nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Võ Thị N có nơi cư trú tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Ông Huỳnh Văn H khởi kiện bà Võ Thị N yêu cầu công nhận đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 779, diện tích 568m^2, diện tích đo đạc thực tế là 467,8m^2, tờ bản đồ số HQC2 tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K785757 do Ủy ban nhân dân

huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Võ Thị N ngày 10/12/1997. Tại Công văn số 964/CAH-HC ngày 18/12/2018 của Công an huyện T, tỉnh Tiền Giang (bút lục 68) xác nhận thành viên trong hộ bà Võ Thị N vào năm 1997 gồm bà Võ Thị N, chồng bà N là ông Hồ Văn T, các con của bà N là chị Hồ Thị M, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Đ, chị Hồ Thị H và cháu bà N là chị Hồ Thị Thanh H, tại biên bản xác minh ngày 06/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H (bút lục 95) xác nhận ông Hồ Văn T đã chết vào ngày 19/5/1991, như vậy ông T chết trước thời điểm bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thành viên trong hộ bà N tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có bà Võ Thị N, chị Hồ Thị M, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Đ, chị Hồ Thị H và chị Hồ Thị Thanh H, ngoài ra trên phần đất tranh chấp ông H đã cất nhà và đang quản lý sử dụng đất cùng với vợ, con, cháu của ông là bà Phạm Thị H, anh Huỳnh Duy K, chị Phan Thị X và cháu Huỳnh Dương Tùng L, sinh năm 2018 (người đại diện: Huỳnh Duy K, Phan Thị X) nên Hội đồng xét xử xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chị Hồ Thị M, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Đ, chị Hồ Thị H, chị Hồ Thị Thanh H, bà Phạm Thị H, anh Huỳnh Duy K, chị Phan Thị X và cháu Huỳnh Dương Tùng L (người đại diện: Huỳnh Duy K, Phan Thị X).

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn bà Võ Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Duy K, chị Phan Thị X, chị Hồ Thị M, chị Hồ Thị Đ, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Thanh H, chị Hồ Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng những người này đã có đơn xin vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Võ Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Duy K, chị Phan Thị X, chị Hồ Thị M, chị Hồ Thị Đ, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Thanh H, chị Hồ Thị H.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Võ Thị N đối với thửa đất số 779, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 467,8m^2 tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng thành quả lao động – bút lục 10) được xác lập ngày 06/01/1996 giữa bà Võ Thị N và ông Huỳnh Văn H, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H thì bà Võ Thị N có sang nhượng cho ông Huỳnh Văn H một phần đất chiều ngang 24 mét, dài từ lộ ra tới mé sông Nguyễn Văn T, phía đông giáp Nguyễn Văn R, phía Tây giáp Dương Văn X. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị N và các thành viên trong hộ của bà N là chị Hồ Thị M, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Đ, chị Hồ Thị H và chị Hồ Thị Thanh H đều thống nhất thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng (tính bằng vàng) đồng thời đã giao đất cho ông H canh tác từ năm 1996 đến nay nên Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị N và ông Huỳnh Văn H là có thật.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Về nội dung: Phần đất chuyển nhượng có diện tích thực đo là 467,8m^2 thuộc thửa số 779, tờ bản đồ số HQC2 tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Nguồn

gốc đất do bà Võ Thị N đăng ký cấp giấy chứng nhận vào ngày 28/5/1997 với diện tích 568m^2, diện tích đo đạc thực tế là 467,8m^2 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị N ngày 10/12/1997. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng thành quả lao động) giữa bà Võ Thị N và ông Huỳnh Văn H, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H thì thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 06/01/1996. Như vậy thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng bà Võ Thị N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 10/12/1997, hộ bà Võ Thị N mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lẽ ra hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện xong việc nhận tiền chuyển nhượng, thực hiện xong việc giao đất chuyển nhượng đồng thời bên nhận chuyển nhượng đã cất nhà và ở ổn định từ năm 1996 đến nay nên căn cứ hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp pháp. Về hình thức: Hai bên thừa nhận có xác lập hợp đồng chuyển nhượng vào năm 1996 và đến năm 1997 phần đất chuyển nhượng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không làm thủ tục để hoàn thiện về mặt hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm quy định pháp luật về hình thức hợp đồng, tuy nhiên các bên đều thừa nhận đã thực hiện xong việc giao tiền chuyển nhượng và giao đất chuyển nhượng đồng thời bên nhận chuyển nhượng đã cất nhà và ở ổn định từ năm 1996 đến nay, các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch và một bên có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên trường hợp này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận là hợp pháp không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Do nội dung và hình thức của hợp đồng là hợp pháp, phù hợp với quy định của bộ luật dân sự năm 2015 nên căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn H và bà Võ Thị N đối với phần đất có diện tích thực đo là 467,8m^2 thuộc thửa số 779, tờ bản đồ số HQC2 tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K785757 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Võ Thị N ngày 10/12/1997.

[5] Về ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bị đơn bà Võ Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên chị Hồ Thị M, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Đ, chị Hồ Thị H và chị Hồ Thị Thanh H thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H nhưng không đồng ý

làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, hai bên có thỏa thuận chừa lại 01 mét ngang phần đất chuyển nhượng để làm lối đi và đề nghị ông Huỳnh Văn H đưa số tiền 15.000.000đồng thì bà và các anh chị mới đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, tuy nhiên ý kiến này không được ông H thừa nhận đồng thời bà N và các anh chị không cấp được chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình là đúng nên ý kiến này không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- 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.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn H và bà Võ Thị N đối với phần đất có diện tích thực đo là 467,8m^2 thuộc thửa số 779, tờ bản đồ số HQC2 tọa lạc ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K785757 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Võ Thị N ngày 10/12/1997 (có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Ông Huỳnh Văn H có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị N phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Huỳnh Văn H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 19246 ngày 07/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo:

- Ông Huỳnh Văn H, bà Phạm Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bà Võ Thị N, chị Hồ Thị M, anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị Đ, chị Hồ Thị H, chị Hồ Thị Thanh H, anh Huỳnh Duy K, chị Phan Thị X có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 Tân Phước;
- CCTHADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hồ Thị Kim Hương