TÒA ÁN NH DÂN
THỊ XÃ GC
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số:149/2022/DS-ST
Ngày 26 tháng 8 năm 2022
V/v*: "Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng QSDĐ"*

NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NH DÂN THỊ XÃ GC TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị An Thư.
Các Hội thẩm NH dân:
Ông Trần H Bình
Ông Phan Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Thu Thảo- Thư ký Tòa án NH dân thị xã GC.

- Đại diện Viện kiểm sát NH dân thị xã GC tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trường Bảo Vy- Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án NH dân thị xã GC - Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:13/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2022 về: "*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:159/2022/QĐXX-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa 111/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Anh Lê Tấn TR, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 25/1 MVT, khu phố M, phường B, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị U, sinh năm 1964.

Địa chỉ: số 83/20 NT, khu phố B, Phường B, thị xã GC, Tiền Giang.

*Bị đơn: Ông Đào Văn D, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp TA, xã LT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Chu Thị L, sinh năm 1986(vợ TR)

Địa chỉ: Số 25/1 MVT, khu phố M, phường B, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

2.Chị Ngô Thị Ngọc Đ, sinh năm 1961.

3.Anh Đào Trọng NH, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: ấp TA, xã LT, thị xã GC, Tiền Giang.

*Người làm chứng: Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: ấp TA, xã LT, thị xã GC, Tiền Giang.

(*Đại diện ủy quyền của nguyên đơn có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN :

** Theo đơn khởi kiện ngày 13/01/2022 và ngày tờ tự khai ngày 13/01/2022, trong quá trình tố tụng tại tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 26/3/2013, anh TR có nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn D một miếng đất ruộng lá diện tích khoảng 1.800m^2, với giá 126.000.000 đồng. Anh và ông D thỏa thuận sau một năm rưỡi thì ông D sẽ làm thủ tục sang tên thửa đất cho anh. Hai bên có lập " Giấy sang nhượng đất" cùng thống nhất ký tên. Sau đó, anh đã giao số tiền 126.000.000 đồng cho ông D, ông D đã giao toàn bộ thửa đất cho anh sử dụng. Mặc dù giấy sang nhượng đất ghi diện tích chuyển nhượng là 1.800m^2 nhưng thực tế ông D giao cho anh TR tiếp sử dụng toàn bộ thửa đất(một miếng đất lá) cho anh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D thửa đất số 182, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.037,6m^2 được UBND thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05907 ngày 23/12/2016 cho ông Đào Văn D

Đất tại ấp TA, xã LT, thị xã GC, Tiền Giang. Lúc giao nhận đất anh TR sử dụng đất trồng lúa, sau đó khoảng năm 2016 anh đã đổ sang lấp từ đất ruộng sang đất nền để trồng cây ăn trái và sử dụng đến nay. Anh đã nhiều lần liên hệ với ông D nhưng ông cố ý né tránh đến nay không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh như thỏa thuận. Do giao dịch giữa anh và anh D đã thực hiện nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng nên anh TR yêu cầu Tòa án NH dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang giải quyết như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2013 giữa anh Lê Tấn TR với ông Đào Văn D đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.037,6 m^2 được Ủy ban NH dân thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05907 ngày 23/12/2016 cho ông Đào Văn D. Đất tại ấp TA, xã LT, thị xã GC, Tiền Giang. Thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn nộp và yêu cầu Tòa án thu thập: Hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho Đào Văn D; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công chứng); Giấy sang nhượng đất tạm thời ngày 01/4/2013 theo biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ ngày 20/4/2022 của Tòa án thị xã GC, giấy sang nhượng đất ngày 23/6/2013 theo biên bản giao nhận chứng cứ ngày 15 tháng 02 năm 2022.

** Bị đơn ông Đào Văn D vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm. Tòa án tiến hành niêm yết để giải quyết theo thủ tục chung.*

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày*: Bà Ngô Thị Ngọc Đ, anh Đào Trọng NH vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa, không có ý kiến phản hồi. Tòa án tiến hành tống đạt, niêm yết theo quy định.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Chu Thị L trình bày:* Chị là vợ của anh TR chị thống nhất với ý kiến của chồng, chị không có ý kiến hay yêu cầu gì, mọi việc do chồng chị quyết định.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu trình tự, thủ tục tố tụng và quan Đ giải quyết vụ án*:

+ Về trình tự, thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*+ Về nội dung: C*ăn cứ khoản 2 Điều 129, điều 199, Điều 221, Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.037,6 m^2 đất lúa thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp TA, xã LT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang giữa ông Đào Văn D và ông Lê Tấn TR theo giấy sang nhượng đất ngày 23/6/2013. Ông TR có quyền đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông TR trả lại cho ông D số tiền 21.384.000 đồng, thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu nên được ghi nhận theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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] *Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ tranh chấp và pháp luật áp dụng*

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" bị đơn có hộ khẩu, và địa chỉ nơi thực hiện hợp đồng tại ấp TA, xã LT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thị xã GC theo quy định tại khoản 3, Điều 26, khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa anh Lê Tấn TR và ông Đào Văn D, là "*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất,* theo quy định tại Điều 688, Điều 697, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Đ b.3, mục 2.3 nghị quyết số 02 /2004/ HĐTP ngày 10.8.2004/ NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tòa án NH dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* ông Đào Văn D khi xác lập giao dịch chuyển nhượng cho anh Lê Tấn TR được thực hiện tại ấp TA, xã LT, Thị xã GC, Tiền Gang nơi thực hiện hợp đồng cũng là nơi cư trú của bị đơn. Sau đó ông D dời địa chỉ đi không rõ địa chỉ đến, chưa thực hiện sang tên đất mà cũng không thông báo cho nguyên đơn biết theo quy định "*căn cứ Đ a khoản 2 vào Điều 6 nghị quyết 04/2017/ NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự số 92/ 2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án*". Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung, tiến hành niêm yết thông báo thụ lý, thông báo phiên họp, thông báo hòa giải lần 2, Thông báo kết quả phiên họp công khai kiểm tra việc giao nộp tài liệu chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa.

Ông Đào Văn D, bà Ngô Thị Đ, anh Đào Trọng NH vắng mặt, chị Chu Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] *Nội dung vụ án*:

Do bị đơn không có lời trình bày và yêu cầu, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có ý kiến phản hồi.

Hội đồng xét xử căn cứ vào đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập trong quá trình tố tụng, và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa thấy,

[3.1] Xét nguồn gốc đất khi ông D và anh TR xác lập sang nhượng bằng giấy tay " Giấy sang nhượng đất" ngày 26/32013 là một miếng đất lá của ông Đào Văn Điểu và bà Huỳnh Thị Vốn tặng cho ông Đào Văn D từ năm 1990 ông D canh tác, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 23/6/2013 thì ông D sang nhượng cho anh Lê Tấn TR giấy tay nội dung "*sang nhượng một miếng đất lá 1800m^2 với giá 126.000.000 đồng và ước một năm rưỡi sẽ làm thủ tục đầy đủ và có giao cho ông D 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin, để sau này ra công chứng cho đủ thủ tục, giữa hai bên được thỏa mãn*" và giao đất cho anh TR quản lý và canh tác, nhưng ông không làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm điều kiện đã cam kết trong giấy sang nhượng, khoảng năm 2016 -2017 anh TR đào ao, lên

nền trồng cây ăn trái, do tình hình khó khăn chung cần pH chuyển đổi cơ cấu cây trồng do chính quyền phát động.

[3.2] Xét giao dịch giữa hai bên vi phạm điều kiện đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy và hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng hoặc chứng thực

Việc chuyển nhượng đất không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, các bên đã giao nhận tiền và giao nhận đất vào ngày 26/3/2013. Người nhận chuyển nhượng đã cải tạo đất, làm thay đổi hiện trạng đất từ đất trồng lúa sang đất trồng cây ăn trái và đào ao canh tác đến nay. Tại Đ b.3, tiểu mục 2.3 nghị quyết 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án NH dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, quy định: " *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại Đ a.4(chưa được cấp giấy) và Đ a.6(làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu có chứng thực) tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng (anh TR) đã trồng cây lâu năm(anh TR trồng các loại cây ăn trái mít, bưởi, nhãn ổi,..)* và ông D và gia đình vẫn biết và đồng ý để ông D muốn bán cho ai là quyền của ông D và anh TR cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.."

[3.3] Xem xét về diện tích đất và giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Về diện tích hai bên sang nhượng giấy tay diện tích 1800m^2 không có đo đạc kích thướt các cạnh, nhưng bị đơn đã giao toàn bộ diện tích đất cho bên nguyên đơn quản lý sử dụng từ năm 2013 không chỉ ranh giới cụ thể vị trí đông tây, nam, bắc giáp ai và quản lý sử dụng đến nay. Đất sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc thửa đất số 182 có diện tích 2036,7m^2 như thẩm định thực tế của Tòa án, anh TR đào ao, lên nền, có một xây 01 chuồng dê, trồng cây ăn trái trên toàn bộ diện tích 2036,7m^2 . Hơn nữa khi anh TR có đơn yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất đã được cấp giấy cho bên nguyên đơn. Tòa án có thông báo cho bị đơn, vợ, con của bị đơn biết cũng không có ý kiến phản hồi, xem như đã đồng ý theo yêu cầu nguyên đơn. Về giá đất theo giấy sang nhượng đất tạm thời ngày 01.4.2022 giá các hai bên thỏa thuận là 140.000.000 đồng trên 2000m^2 (*Chú TR có đưa trước 70.000.000 đồng*) và giấy sang nhượng đất ngày 23.6.2013 ghi nội dung " *tôi có sang nhượng 1 miếng đất ruộng lá – 1.800m^2 trị giá số tiền là 126tr(một trăm hai mươi sáu triệu cho chú Lê Tấn TR*". Như vậy theo nội dung sang nhượng bên nguyên đơn cung cấp cho thấy giá hai bên thỏa thuận là 70.000 đồng/m^2. Qua lời khai của ông Nguyễn Ngọc H về diện tích đất và giá đất là phù hợp. *Qua thẩm định thực tế diện tích đất và định giá đất thực tế là 90.000đồng/ m^2 và tại phiên tòa anh TR đồng ý trả cho ông D số tiền trên phần đất dư ra 237,6m^2 bằng với giá thực tế là 90.000đồng/ m^2 bằng* 21.384.000 đồng (*Hai mươi mốt triệu ba trăm tám mươi bốn ngàn đồng)*, trả khi án có hiệu lực pháp luật là phù hợp nên được ghi nhận

Từ những chứng cứ nêu trên căn cứ Điều 688, Điều 697, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005, Đ b.3, mục 2.3 nghị quyết số 02 /2004/ HĐTP

ngày 10.8.2004/ NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tòa án NH dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Tấn TR có nghĩa vụ trả cho ông Đào Văn D số tiền 21.384.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ nên được ghi nhận.

[5] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

-Căn cứ Điều 688, Điều 697, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Đ b.3, tiểu mục 2.3 nghị quyết số 02 /2004/ HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án NH dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự.

-Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

<u>Xử</u>:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Tấn TR.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2013 giữa anh Lê Tấn TR với ông Đào Văn D đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.037,6 m^2 được Ủy ban NH dân thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05907 ngày 23/12/2016 cho ông Đào Văn D.

Địa chỉ thửa đất tại ấp TA, xã LT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

-Đông giáp đất Nguyễn Văn T dài 22,75m+6,62m+4,45m +4,17m+4,29m +4,03m +8,63 m+11,75m+7,85m +9,20m+8,22m+9,56m.

-Tây giáp đất Nguyễn Thị H dài 9,74m+11,96m+16,23m +11,87m+14,81m +6,45m +26,02 m+1,71m.

- Nam giáp rạch cống lớn dài 16,15m+5,39m.
- Bắc giáp đất Huỳnh Thị V và Nguyễn Văn T dài 20,62+1,70m.

(*Vị trí, kích thước khu đất có sơ đồ đo đạc kèm theo*).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lê Tấn TR có nghĩa vụ trả cho ông Đào Văn D số tiền 21.384.000 đồng (*Hai mươi mốt triệu ba trăm tám mươi bốn ngàn đồng)* khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông TR chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn pH chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án.

Anh Lê Tấn TR được quyền đến các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí dân sự:

- Ông Đào Văn D pH nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng anh Lê Tấn TR tự nguyện nộp thay án phí cho ông Đào Văn D.

- Như vậy Anh Lê Tấn TR chịu số tiền 1.096200 đồng và 300.000 đồng nộp thay, tổng cộng anh Lê Tấn TR pH nộp 1.396.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0006607 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GC. Như vậy Anh TR pH nộp tiếp số tiền 1.069.200đồng (*Một triệu không trăm sáu mươi chín ngàn hai trăm đồng*).

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 chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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 qui định tại các điều 6,7, 7a 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.

Án tuyên kết thúc cùng ngày./.

**** Nơi nhận:***
- TAND tỉnh TG;
- VKSND TXGC;
- C.C THADS TXGC;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Trần Thị An Thư