TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 104/2022/DS-ST
Ngày 06-5-2022
"V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Văn Len
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Huỳnh Văn Năm
2. Ông Nguyễn Việt Thắng

- Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Nga Muội - Là Thư ký viên, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 283/2021/TLST-DS ngày 28/6/2021 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2022/QĐXXST-DS ngày 19/4/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Hồng N, Sinh năm: 1974; Cư trú: Khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C . (có mặt).
- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc Kim H, Sinh năm: 1973; Cư trú: Khóm 8, thị trấn S, huyện T, tỉnh C . (có mặt).
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1974 (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1956 (vắng mặt)
3. Cháu Trần Vũ Đ, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu Đ: Ông Trần Văn T, bà Trần Hồng N (cha, mẹ cháu Đăng)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà U: Bà Trần Hồng N; Cùng cư trú: Khóm 2, thị trấn S, huyện T, C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Trần Hồng N trình bày:

Ngày 20/8/2019, bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc Kim H phần đất có chiều ngang theo biên nhận chuyển nhượng đất 3,5m x dài 30m tổng diện tích chung là 108m^2 và căn nhà cấp 4, mái lợp tol, nền xi măng, vách thiết gắn liền với diện tích đất, đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C hai bên chỉ làm biên nhận nhưng nội dung là chuyển nhượng nhà, đất và cũng là biên nhận nhận tiền và giao nhà, không lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo quy định. Giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, bà đã trả tiền đầy đủ cho bà H và đã nhận nhà, đất hơn 02 năm. Hiện tại gia đình bà cùng quản lý sử dụng bà, ông Trần Văn T (chồng), bà Nguyễn Thị U (mẹ), cháu Trần Vũ Đ (con), đến khoảng tháng 11/2020 bà xây dựng lại căn nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp. Do bà H không thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà như đã thỏa thuận.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên nhận, không ngày tháng năm) giữa bà với bà Nguyễn Ngọc Kim H với phần đất ngang 3,6m x dài 30m tổng diện tích 108m^2 (đo đạc thực tế ngang tiền 3,68m, ngang hậu 3,66m, chiều dài giáp phần đất còn lại bà H 30,53m, chiều dài giáp phần đất bà Lê Thị N1, Diệp Văn L 30,21m diện tích 111,1 m^2 theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/3/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH TVXD đo đạc bản đồ T).

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà với bà H vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Nguyễn Ngọc Kim H trình bày:

Vào ngày 20/8/2019, bà có chuyển nhượng cho bà Trần Hồng N phần đất ngang 3,5m x dài 30m tổng diện tích chung là 105m^2 và căn nhà cấp 4, mái lợp tol, nền xi măng, vách thiết gắn liền với diện tích đất, đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C hai bên chỉ làm biên nhận nhưng nội dung là chuyển nhượng nhà, đất và cũng là biên nhận nhận tiền và giao nhà và đất, không làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo quy định. Giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, bà đã nhận tiền đầy đủ từ bà N và đã giao nhà cho bà N.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên nhận, không ngày tháng năm) giữa bà với bà Trần Hồng N với phần đất có diện tích ngang 3,5m x dài 30m tổng diện tích 108m^2. Bà thống nhất bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/3/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH TVXD đo đạc bản đồ T).

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà với bà N vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa:

Bà Trần Hồng N không có ý kiến tranh luận.

Bà Nguyễn Ngọc Kim H trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà N, bà thống nhất phần

đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế ngang tiền 3,68m, ngang hậu 3,66m, chiều dài giáp phần đất còn lại bà H 30,53m, chiều dài giáp phần đất bà Lê Thị N1, Diệp Văn L 30,21m diện tích 111,1 m^2 theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/3/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH TVXD đo đạc bản đồ T).

Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Hồng N với bà Nguyễn Ngọc Kim H.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định và đo đạc bà N tự nguyện chịu.

Án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Trần Hồng N yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Kim H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 111,1m^2. Căn cứ vào khoản 3, Điều 26, Điểm a, Khoản 1, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự xác định Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện và do bị đơn bà H hiện nay đang cư trú tại huyện Trần Văn Thời nên vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Vắng mặt đương sự: Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị U vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền có mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà U là đúng quy định theo khoản 2, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Căn cứ giấy biên nhận do bà N và bà H xác lập thể hiện: Bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà N một căn nhà và đất có chiều ngang 3,5m, chiều sâu 30m trên thửa đất số 21 tờ bản đồ số 48 với giá 120.000.000 đồng, việc chuyển nhượng nhà và đất chỉ viết giấy nhận, không có

công chứng, chứng thực theo quy định. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà N đã giao đủ tiền và bà H đã giao nhà và đất, bà N đã nhận nhà và đất sử dụng từ cuối năm 2019 đến nay, thửa đất đã hình thành khuôn viên, có ranh giới ổn định, không ai tranh chấp, nhưng bà H và bà N chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bà H xác định chỉ chuyển nhượng phần đất cho bà N ngang 3,5m dài 30m, nhưng đo đạc thực tế diện tích nhiều hơn bà chuyển nhượng, bà vẫn chấp nhận diện tích chuyển nhượng 111,1m^2 theo đo đạc thực tế.

[3] Điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà H đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 111,1m^2. Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai thì phần đất diện tích 111,1m^2 của bà H đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 111,1m^2: Giấy biên nhận do bà H và bà N xác lập không ghi ngày tháng năm nhưng thể hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà N. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà N có lập thành văn bản nhưng văn bản đó không đúng quy định của pháp luật và không được công chứng chứng thực, tuy nhiên thực tế bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và bà N đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2019 đến nay, phần đất chuyển nhượng đã hình thành khuôn viên, trên đất có tài sản của hộ bà N, các bên không tranh chấp ranh giới và diện tích chuyển nhượng. Căn cứ khoản 1, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*…Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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*" và tại Khoản 2, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: " *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".* Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà N tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch đó. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 111,1m^2 giữa bà H với bà N.

Từ những phân tích và nhận định trên, bà N khởi kiện bà H là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận và công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên nhận không ghi ngày tháng năm) giữa bà H với bà N, một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 48, loại đất ở đô thị tại khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C.

Bà N có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng diện tích 111,1m^2 một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 48, loại đất ở đô thị tại khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C theo quy định của pháp luật.

[5] Chi phi phí tố tụng, án phí:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc bà bà N tự nguyện phải chịu.

Về án phí: Do chấp nhận khởi kiện của bà N, nên bà H phải chịu 300.000 đồng 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. Bà N không phải chịu, được nhận lại tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 500 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 100, Điều 103, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; 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 khởi kiện của bà Trần Hồng N đối với bà Nguyễn Ngọc Kim H.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đối với Biên nhận không ghi ngày tháng năm) được xác lập giữa bà Nguyễn Ngọc Kim H với bà Trần Hồng N diện tích 111,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 48, loại đất ở đô thị địa điểm khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C có vị trí:

– Phía Bắc giáp cống thoát nước cạnh dài: 3,68m

– Phía Nam giáp đất bà Trương Thị T cạnh dài: 3,66m

– Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Ngọc Kim H cạnh dài: 30,53m

– Phía Đông giáp đất bà Lê Thị N1, ông Diệp Văn L (con Diệp Văn T3) cạnh dài 30.21m

(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/3/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH TVXD đo đạc bản đồ T)

Bà Trần Hồng N có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng diện tích 111,1m^2 một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 48, loại đất ở đô thị tại khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc bà Trần Hồng N tự nguyện chịu 4.602.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí: Bà Nguyễn Ngọc Kim H phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp). Bà Trần Hồng N không phải chịu án phí. Ngày 28/6/2021 bà N đã dự nộp tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án 300.000 đồng biên lai thu số 0005085 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

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

Trần Văn Len