TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** TỈNH LONG AN Bản án số: 303/2023/DS-ST Ngày 14 - 11 - 2023 V/v "Tranh chấp HĐ tặng cho quyền sử dụng đất, HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	**CỘNG HOÀ 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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Rạt
2. Bà Lê Thị Cẩm Tú

***Thư ký phiên tòa*:** Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa*:** Ông Đặng Văn Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 218/2023/TL-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 440/2023/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 10 năm 2023, giữa:

1.Nguyên đơn.

1.1.Ông Trần Văn H, sinh năm 1968

1.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà B là bà Nguyễn Kim T sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

2.Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1984 (có mặt)

2.2. Bà Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 1972 (vắng mặt)

2.3.Ông Trần Kim C, sinh năm 1977 (vắng mặt)

2.4.Ông Trần Văn T2, sinh năm 1978 (vắng mặt)

2.5. Bà Trần Thị Ngọc H2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

2.6. Bà Trần Thị Thanh H3, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An

2.7.Bà Trần Thị G, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An

2.8. Bà Trần Thị Ngọc Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: nhà trọ Nguyễn Thị Y, khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Ngân hàng N – Chi nhánh B1, Long An. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt);

3.2. Ủy ban nhân xã T do ông Lâm Quốc K, chủ tịch. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt);

3.3. Bà Hồ Thị Bích H4, sinh năm 1985 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 9 năm 2023 và những lời khai tiếp theo bà Nguyễn Kim T đại diện ông Trần Văn H và Nguyễn Thị B trình bày:

Cụ Trần Văn S chết 2017 và cụ Trần Thị T3 chết năm 2023. Hai cụ có 09 người con là: 1/ Trần Thị G, 2/ Trần Văn H, 3/ Trần Thị Ngọc H1, 4/Trần Kim Chỉ, 5/ Trần Văn T2, 6/ Trần Thị Ngọc H2; 7/ Trần Văn T1; 8/ Trần Thị Ngọc Đ, 9/ Trần Thị Thanh H3. Ông S và bà T3 không có con riêng. Năm 1990, ông S và bà T3 có cho ông H và bà B thửa đất số 252, 185 và 184 tờ bản đồ số 9 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An có diện tích 2.007m^2 (trên thửa đất 184 ông H đã xây nhà kiên cố và xây tường rào giáp ranh với đất của ông S và bà T3). Đến năm 2019, ông H đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 184, 185 tờ bản đồ số 9 tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 2001, cha mẹ ông H tiếp tục chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 9 xã T diện tích 707m^2 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An giá 10.000.000 đồng. Vợ chồng ông H đã thanh toán tiền xong cho bà T3 nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng nên không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông H đã trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay.

Năm 2017, cha ông H chết, ông T1 sống chung với mẹ là bà T3 và đề nghị lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản để ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Khi ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ông H không biết có thửa đất 221, 252 tờ bản đồ số 9 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Nay ông H mới phát hiện ông T1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 221, 252 tờ bản đồ số 9 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Nay ông H yêu cầu:

1. Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản số chứng thực 83 ngày 16/8/2017 của UBND xã T;

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 221, 252 tờ bản đồ số 9 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

3. Công nhận hiệu lực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng vào tháng 8/1990 đối với thửa đất 252 tờ bản đồ số 9 xã T có diện tích 1.076m^2 giữa ông S và bà T3 (nay có các con thừa kế) với ông H;

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng khoảng tháng 6/2001 tại thửa 221 tờ bản đồ số 9 xã T có diện tích 707 m^2 giữa ông S, bà T3 (chết có các con thừa kế) với ông H;

5. T4 cho ông H và bà B được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 221 và 252 tờ bản đồ 9 xã T.

Ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của bà T đại diện cho ông H và bà B về mối quan hệ huyết thống giữa ông với ông H và bà B. Qua yêu cầu khởi kiện của ông H và bà B nêu trên, ông đồng ý chuyển quyền cho ông H thửa 221, 252 tờ bản đồ 9 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Tuy nhiên ông H phải đưa cho ông số tiền là 170.000.000 đồng để ông chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các ông bà Trần Thị Ngọc H1, Trần Kim C, Trần Văn T2, Trần Thị Ngọc H2, Trần Thị Ngọc H2, Trần Thị Thanh H3, Trần Thị G, Trần Thị Ngọc Đ: thống nhất với lời trình bày của ông H do bà T đại diện trình bày và lời trình bày của ông T1, không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Ngân hàng N *cho nhánh* Bắc Đức H5*:* không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại phần tranh luận: ông T1 đồng ý chuyển quyền sử dụng đất hai thửa đất 221, 252 tờ bản đồ 9 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông H. Ông H và bà B đồng ý giao cho ông T1 170.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Toà án, Thẩm

phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T1 và người đại diện ông H và bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và Nguyễn Thị B nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*" là những tranh chấp quy định tại Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Đất tranh chấp thuộc thửa số 221, 252 tờ bản đồ 9 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, huyện Đ, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị B khởi kiện được xác định là nguyên đơn; ông Trần Văn T1, Trần Thị Ngọc H1, Trần Kim C, Trần Văn T2, Trần Thị Ngọc H2, Trần Thị Thanh H3, Trần Thị G, Trần Thị Ngọc Đ được xác định là bị đơn; Ngân hàng N chi nhánh B1; Ủy ban nhân dân xã T và bà Hồ Thị Bích H4 được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất không tính thời hiệu theo quy định Điều 155 Bộ luật dân sự.

[1.3] Xét xử vắng mặt: Trong vụ án có Trần Thị Ngọc H1, Trần Kim C, Trần Văn T2, Trần Thị Ngọc H2, Trần Thị Thanh H3, Trần Thị G, Trần Thị Ngọc Đ, Ngân hàng N chi nhánh B1; Ủy ban nhân dân xã T và bà Hồ Thị Bích H4 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[1.4] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Về chứng cứ: Tòa án đã thu thập được chứng thư thẩm định giá; bản vẽ đất tranh chấp, hồ sơ vay vốn Ngân hàng, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, biên bản làm việc bà T3...

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị B về việc công nhận hiệu lực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng vào tháng 8/1990 đối với thửa đất 252 tờ bản đồ số 9 xã T có diện tích 1.076m^2 giữa ông S và bà T3 (nay có các con thừa kế) với ông H và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng khoảng tháng 6/2001 tại thửa 221 tờ bản đồ số 9 xã T có diện tích 707 m^2 giữa ông S, bà T3 (chết có các con thừa kế) với ông H. Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa ông H, bà B do bà T đại diện và ông T1 thống nhất chuyển quyền cho ông H và bà B phần thửa đất 221 diện tích thực tế là 662 m^2 và thửa 252 diện tích 1076 m^2 thuộc tờ bản đồ số 9 xã T. Tổng cộng 1.738 m^2, Loại đất LUC. Ông H và bà B hỗ trợ ông T1 170.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Ông H và bà B được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

[2.2]. Đối với yêu cầu của các nguyên đơn về việc: Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản số chứng thực 83 ngày 16/8/2017 của UBND xã T liên quan đến thửa 221 và 252. Tại phiên tòa bà T đại diện ông H và bà B thống nhất rút lại yêu cầu này cần đình chỉ theo quy định điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2.3]. Đối với yêu cầu của ông H và bà B đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 221, 252 tờ bản đồ số 9 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Hội đồng xét xử thấy rằng theo như hướng dẫn theo như hướng dẫn tại công văn số theo hướng dẫn tại công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 quy định; "*...khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được xác nhận thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án quyết định để giải quyết điều chỉnh Viến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả bản án*". Do đó việc tuyên hủy hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không cần thiết.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Tổng chi phí nguyên đơn đã nộp là 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng). Tại phiên tòa bà T5 đại diện ông H và bà B xác nhận ông H và bà B tự nguyện chịu nên không đề cập buộc ông T1 trả lại.

[4] Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, ông H, bà B và ông T1 phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 459 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị B và ông Trần Văn H do bà Nguyễn Kim T đại diện về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*" với ông Trần Văn T1.

1.1. Ông Trần Văn T1 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị B phần thửa 221 và phần thửa 252 tờ bản đồ số 9 xã T tổng diện tích 1.738m^2. Loại đất LUC. Vị trí đất tại khu A, B của Mãnh trích do do Công ty TNHH Đ2 lập được C1 hánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/9/2023;

Ông Trần Văn H6 và Nguyễn Thị B được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

1.2. Ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ giao cho ông Trần Văn T1 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu) ngay sau khi ông H và bà B đứng tên xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận tại phần 1.1 nói trên;

1.3.Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N1 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn: Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản số chứng thực 83 ngày 16/8/2017 của UBND xã T.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: ông H và bà B tự nguyện chịu 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông H và bà B liên đới nộp 8.500.000 đồng án phí dân sự sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 900.000

đồng theo biên lai số 0008426, 0008427 và 0008428 cùng ngày 07/4/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Ông H và bà B phải nộp tiếp 7.600.000 đồng.

5. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nguyễn Thị Mộng Thúy