TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÁI BÈ** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 265/2024/DS-ST
Ngày: 13-8-2024
"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 CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Ngoan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Tám.
2/ Ông Huỳnh Bảo Nguyên.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Minh Luân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên toà*:** Bà Huỳnh Thị Cẩm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 271/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:
1. Ông **Lê Thanh B**, sinh năm 1975.
2. Bà **Võ Thị Mỹ L**, sinh năm 1976.
Địa chỉ: ấp 1, xã TT, huyện CB, tỉnh TG.
Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh **Lê Thanh P**, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp 5, xã ĐBK, huyện TMi, tỉnh ĐT. (Có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1951

2. Bà **Đặng Thị M**, sinh năm 1951. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã TT, huyện CB, tỉnh TG.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn M: Bà **Đặng Thị M**, sinh năm 1951. Địa chỉ: ấp 1, xã TT, huyện CB, tỉnh TG.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1974.

2. Anh **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1981.

3. Anh **Nguyễn Văn G**, sinh năm 1990.

4. Anh **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1994.

5. Chị **Võ Tuyết N**, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã TT, huyện CB, tỉnh TG.

Đại diện theo uỷ quyền của chị Thơm, anh Năm, anh Giàu, anh Bạc, chị Nhung: Bà **Đặng Thị M**, sinh năm 1951. Địa chỉ: ấp 1, xã TT, huyện CB, tỉnh TG. (Có mặt)

6. Anh **Lê Thanh H**, sinh năm 2006. (Xin vắng mặt)

7. Cháu **Lê Thanh H**, sinh năm 2015.

Đại diện theo pháp luật của cháu Hoà: Ông **Lê Thanh B**, sinh năm 1975 và bà **Võ Thị Mỹ L**, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp 1, xã TT, huyện CB, tỉnh TG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lê Thanh B và bà Võ Thị Mỹ L (Đại diện theo uỷ quyền anh Lê Thanh P) trình bày:*

Vào năm 2011, ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị Mười có chuyển nhượng cho ông Lê Thanh B và bà Võ Thị Mỹ L phần đất diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 27m, thuộc thửa đất số 341, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 698m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp 1, xã Tân Thanh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng là 45.000.000đ. Hai bên có lập giấy viết tay, đã trả đủ tiền và nhận phần đất cất nhà kiêng cố sinh sống ổn định đến nay.

Năm 2018, hộ gia đình Ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và đăng ký đo đạc tách thửa phần đất chuyển nhượng cho ông Bi, bà L. Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè thì phần đất chuyển nhượng là thửa đất số 448, tờ bản đồ số 9, diện tích 99,1m^2, tuy nhiên sau đó một số thành viên trong hộ Ông M không đồng ý ký tên để lập thủ tục chuyển nhượng nên kéo dài đến nay.

Nay ông Bi, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2011 ký kết giữa ông, bà với ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị M là hợp pháp; Ông Bi, bà Linh được quyền đến Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 9, diện tích 99,1m^2 nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị M và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Văn B, chị Võ Tuyết N (Tất cả cùng uỷ quyền cho Mười đại diện) trình bày:

Vào ngày 17/8/2011, ông Nguyễn Văn M có bán cho vợ chồng ông Lê Thanh B, Võ Thị Mỹ L phần đất cho diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 27m, thuộc thửa đất số 341, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 698m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp 1, xã Tân Thanh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng là 45.000.000đ. Khi bán đất Ông M, bà M có lập giấy mua bán viết tay, do bị Ông M đe doạ đánh nên bà đã ký tên vào hợp đồng mua bán đất, việc mua bán đất các con của bà đều không hay biết.

Nay bà M và các con không đồng ý sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Bi, bà L.

Ông M, bà M có yêu cầu phản tố như sau: Huỷ hợp đồng mau bán đất giữa Ông M, bà M với ông Bi, bà L ký kết ngày 17/8/2011 đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 9, diện tích 99,1m^2; Đồng ý hoàn trả cho ông Bi, bà L số tiền 45.000.000đ và giá trị căn nhà, cây trồng trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh H trình bày: Anh là con của ông Lê Thanh B và bà Võ Thị Mỹ L, anh thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Bi, bà L.

Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên toà phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh B và bà Võ Thị Mỹ L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2011 ký kết giữa ông Bi, bà L với ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị M hợp pháp là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Yêu cầu phản tố của bị đơn huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu 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] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh H có đơn yêu cầu Toà án giải quyết vụ án vắng mặt. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vụ án vắng mặt anh Hải.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh B, bà Võ Thị Mỹ L và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị M xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", phần đất tranh chấp tại xã Tân Thanh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, cũng là nơi hợp đồng được thực hiện, do vậy căn cứ quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về việc áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án: Xét thấy, giao dịch về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập vào ngày 17/9/2011, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành, nhưng giao dịch này đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chổ cho thấy phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích thực đo 99,1m^2 thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 9, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2221.QSDĐ/534832 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp ngày 31/12/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Mầm đứng tên, địa chỉ thửa đất tại ấp 1, xã Tân Thanh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Phần đất hiện do ông Lê Thanh Bình và bà Võ Thị Mỹ Linh quản lý, sử dụng từ năm 2011 và cất nhà ở từ năm 2015 cho đến nay, căn nhà có kết cấu: Móng cột bê tông cốt thép, nền gạch Ceramic, vách tường, kèo đòn tay sắt quy cách, không trần, có khu phụ, mái toll;

Quá trình giải quyết vụ án và tài phiên tòa các đương sự đều trình bày thống nhất rằng: Vào năm 2011, ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị Mười có chuyển nhượng cho ông Lê Thanh B và bà Võ Thị Mỹ L phần đất diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 27m, thuộc thửa đất số 341, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 698m^2 (Nay đo tách thành thửa đất số 448, tờ bản đồ số 9, diện tích 99,1m^2), địa chỉ thửa đất tại ấp 1, xã Tân Thanh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng là 45.000.000đ. Hai bên có lập giấy mua bán đất viết tay, đã trả đủ tiền và nhận phần đất sử dụng cất nhà ở từ đó cho đến nay;

Năm 2018, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định thì một số thành viên trong hộ Ông M không đồng ý ký tên để lập thủ tục chuyển quyền sang tên, từ đó phát sinh tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh Bình, bà Võ Thị Mỹ Linh với ông Nguyễn Văn Mầm, bà Đặng Thị Mười tuy có vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chỉ lập

giấy mua bán đất viết tay, không lập thành hợp đồng đúng theo mẫu quy định và chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, nhưng các bên đã thực hiện việc giao trả đủ tiền và nhận đất xong từ khi ký kết (Năm 2011) đến nay, nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự xác định giao dịch dân sự (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên) có hiệu lực chứ không bị vô hiệu;

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có đủ điều kiện về chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, mặc dù quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông Mầm nhưng khi ông Mầm, bà Mười chuyển nhượng đất cho ông Bình, bà Linh thì các thành viên trong hộ ông Mầm đều biết và khi ông Bình, bà Linh cất nhà kiêng cố trên phần đất này (Năm 2015) cũng không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì, điều này cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bình, bà Linh, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Mầm, bà Mười là phù hợp với quy định tại các Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015.

[5] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu phí dân sự sơ thẩm theo mức không có giá ngạch được quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Ông Mầm, bà Mười là đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Miễn toàn bộ án phí cho ông Mầm, bà Mười.

[7] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Bình, bà Võ Thị Mỹ Linh được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn Mầm, bà Đặng Thị Mười phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Số tiền tạm ứng ông Bình, bà Linh đã nộp là 2.140.500đ nên ông Mầm, bà Mười phải có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí tố tụng cho ông Bình, bà Linh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Bình và bà Võ Thị Mỹ Linh.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2011 ký kết giữa ông Lê Thanh Bình, bà Võ Thị Mỹ Linh với ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị M là hợp pháp.

3. Ông Lê Thanh Bình, bà Võ Thị Mỹ Linh được quyền đến Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích thực đo 99,1m^2 thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 9, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2221.QSDĐ/534832 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp ngày 31/12/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Mầm đứng tên, địa chỉ thửa đất tại ấp 1, xã Tân Thanh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Vị trí phần đất như sau:

+ Phía đông giáp đất ông Huỳnh Văn Bé;

+ Phía tây giáp Đường nhựa;

+ Phía nam giáp đất ông Nguyễn Thanh Long;

+ Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Mầm.

(Có bản đồ đo đạc chi tiết kèm theo)

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Mầm và bà Đặng Thị Mười về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông Lê Thanh Bình, bà Võ Thị Mỹ Linh với ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị M ký ngày 17/8/2011 đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 9, diện tích 99,1m^2, địa chỉ đất tại ấp 1, xã Tân Thanh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang; Hoàn trả lại cho ông Bình, bà Linh số tiền 45.000.000đ và bồi thường giá trị căn nhà, cây trồng trên đất cho ông Bình, bà Linh.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Mầm, bà Đặng Thị Mười.

5.2. Trả lại cho cho ông Lê Thanh Bình, bà Võ Thị Mỹ Linh số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011370 ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Mầm, bà Đặng Thị Mười có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lê Thanh Bình, bà Võ Thị Mỹ Linh chi phí tố tụng số tiền là 2.140.500đ.

7. Về quyền kháng cáo: 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.

"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 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 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- CCTHA DS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thành Ngoan