TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PH** **TỈNH HẬU GIANG** Bản án số:100/2024/DS-ST Ngày: 03 - 12 - 2024 V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi lại tài sản"	**CỘNG HÒA 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 PH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Liêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Bà: Nguyễn Thị Hồng Loan;

2.Ông: Nguyễn Văn Dương.

***-Thư ký phiên tòa*:** Bà Đoàn Thị Yến Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang *tham gia phiên tòa*: Ông Trần Trung Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2023/TLST-DS, ngày 16 tháng 5 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi lại tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 184/2024/QĐXX-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Nguyễn Thị H,** sinh năm 1953.

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Thị H: Huỳnh Thanh T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 4 năm 2023).

2. Bị đơn: **Trần Văn H,** sinh năm 1965 và **Lê Thị N,** sinh năm 1962.

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Trần Văn Hùng, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang (Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 7 năm 2023).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 02, đường L, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Văn L, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch H - Chi nhánh huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: 10 – 11, ấp T, thị trấn R, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Các đương sự có mặt. Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện A, tỉnh Hậu Giang – Phòng giao dịch T có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 01/4/2008 bị đơn Trần Văn H và Lê Thị N chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất 2 công tầm 3 mét, tại ấp A, xã B với giá 46 chỉ vàng 24k.

Đến ngày 02/5/2012 bị đơn H chuyển nhượng tiếp cho nguyên đơn phần đất Nng 5 mét, dài 15 mét, giá 15 chỉ vàng 24K. Sau khi mua đất thì nguyên đơn đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác.

Ngày 07/9/2011, bị đơn H có vay nguyên đơn 03 chỉ vàng 24K, có làm biên nhận.

Đến nay phía bị đơn cản trở việc canh tác, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên lập ngày 01/4/2008 và ngày 02/5/2012 vô hiệu.

- Yêu cầu bị đơn trả lại nguyên đơn 61 chỉ vàng 24k, nguyên đơn trả lại bị đơn các phần đất nêu trên.

- Yêu cầu bị đơn trả lại nguyên đơn 3 chỉ vàng 24k là số vàng đã mượn. Số vàng này hiện nay nguyên đơn đã trả xong nên rút yêu cầu.

Trường hợp không trả lại vàng đã chuyển nhượng đất thì yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của hai phần đất nêu trên để nguyên đơn được cấp giấy. Đại diện nguyên đơn đồng ý diện tích theo đo đạc thực tế và không yêu cầu định giá thị trường phần đất tranh chấp.

Quá tình tố tụng, bị đơn và Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình

bày:

Thừa nhận bị đơn có bán hai phần đất và số vàng như nguyên đơn trình bày là đúng. Sau khi bán thì phía bị đơn đã nhận đủ số vàng và có mượn thêm 3 chỉ vàng 24k, số vàng 3 chỉ hiện nay đã trả xong. Về đất nguyên đơn canh tác sử dụng ổn định từ khi mua đến nay. Nay số vàng bán đất gia đình đã tiêu xài H không còn nên không đồng ý trả lại vàng mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn gồm:

- Phần thứ nhất 2 công tầm 3 mét.
- Phần thứ hai là nền nhà: Nng 5 mét, dài 15 mét.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý diện tích theo đo đạc thực tế và không yêu cầu định giá thị trường phần đất tranh chấp.

Tại Văn bản ngày 09 tháng 5 năm 2024, Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện A, tỉnh Hậu Giang - Phòng giao dịch T, Đại diện là ông Đoàn Văn L trình bày:

Căn cứ hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-20120808/HĐTD, ngày 24/10/2012 giữa Chi nhánh Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn huyện A, tỉnh Hậu Giang với ông Lê Văn H và bà Lê Thị N (Lê Thị Kiều N), như sau:

Ngày 24/12/2012, ông H, bà N có nhận tiền vay tại Chi nhánh Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn huyện A, tỉnh Hậu Giang, số tiền 200.000.000 đồng. Mục đích trồng lúa, chăm sóc vườn, chăn nuôi. Lãi suất 13%/năm và thả nổi theo biến động lãi suất của thị trường.

Kể từ khi vay, ông H bà N đã trả nợ gốc 187.700.000 đồng. Tạm tính đến ngày 08/5/2024, ông H bà N còn nợ lại Ngân hàng: Nợ gốc 12.300.000 đồng, lãi suất là 177.521.554.

Để đảm bảo số tiền vay, ông H bà N thế chấp cho Ngân hàng diện tích 12.193m^2 đất (Loại ONT và CLN) tại ấp A, xã B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang. Được Ủy ban nhân dân huyện PH cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: BB216695, BB216694, BB910410, ngày cấp 09/4/2020 và 10/6/2010.

Hiện nay món nợ vay đã quá hạn. Tuy nhiên ông H, bà N có cam kết và lộ trình trả tất nợ cho Ngân hàng, bên cạnh đó diện tích tranh chấp không lớn,

phần tài sản còn lại vẫn đảm bảo cho khoản vay nên phía Ngân hàng yêu cầu xét xử vắng mặt. Trường hợp ông H bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng cam kết thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

Tại phiên tòa, giữa các đương sự đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông H, bà N. Nguyên đơn tự nguyện nộp án phí và chi phí tố tụng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho rằng trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của Bộ Luật tố tụng dân sự. Về nộ dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đại diện Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện A, tỉnh Hậu Giang - Phòng giao dịch Thạnh Hòa có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt đối với đương sự này.

[3] Theo hai Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (Gọi tắt CNVPĐKĐĐ) huyện PH xác định:

- Mảnh trích đo ngày 20 tháng 3 năm 2024 thì phần đất tranh chấp thuộc: Phần III: Diện tích 67,0m^2, thuộc một phần thửa 43, loại đất Cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00168, do Ủy ban nhân dân huyện PH cấp ngày 10 tháng 6 năm 2010 cho Trần Văn H và Lê Thị N.

- Mảnh trích đo địa chính ngày 10 tháng 10 năm 2024 thì phần đất tranh chấp thuộc: Phần IV: Diện tích 2.592,1m^2, thuộc một phần thửa 43, loại đất Cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00168, do

Ủy ban nhân dân huyện PH cấp ngày 10 tháng 6 năm 2010 cho Trần Văn H và Lê Thị N.

[3.1] Như vậy đất tranh chấp có tổng diện tích 2.659,1m^2, thuộc một phần thửa 43, loại đất Cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00168, do Ủy ban nhân dân huyện PH cấp ngày 10 tháng 6 năm 2010 cho Trần Văn H và Lê Thị N.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn trả lại 03 chỉ vàng 24k. Lý do bị đơn đã trả xong. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi lại tài sản của nguyên đơn.

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn: Nguyên đơn có thay đổi là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy: Vào các ngày 01 tháng 4 năm 2008 và ngày 02 tháng 5 năm 2012 giữa nguyên đơn với bị đơn có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đo đạc thực tế thì qua hai lần chuyển nhượng có diện tích 2.659,1m^2.

[3.4] Xét Việc chuyển nhượng đất giữa các bên được xác lập từ năm 2008 và năm 2012, phía bị đơn sau khi giao đủ số vàng thì nhận phần đất sử dụng đến nay. Mặc dù việc chuyển nhượng giữa các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng là có vi phạm theo quy định tại điểm a6 tiểu mục 2.3 mục 2, Nghị quyết 02/2004, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Tẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (Gọi tắt Nghị quyết 02/2004) là: Hợp đồng không có chứng thực của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà ở nhưng bên chuyển nhượng và các thành viên trong hộ đều không ai phản đối và cũng không bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, theo quy định điểm a6 tiểu mục 2.3 mục 2, Nghị quyết 02/2004 thì Tòa án công nhận hợp đồng và hợp đồng này được công nhận cũng phù hợp với nội dung án lệ 04/2026/AL. Đồng thời, diện tích các bên đã chuyển nhượng không bị vi phạm về diện tích tối thiểu để cấp GCNQDĐ. Do đó, tại phiên tòa giữa các bên đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, sự thỏa thuận này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Qua phân tích, đánh giá chứng cứ, có cơ sở ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất) giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Văn H và Lê Thị N được lập vào các ngày 01 tháng 4 năm 2008 và ngày 02 tháng 5 năm 2012. Diện tích dất công nhận là theo diện tích đo đạc thực tế là 2.659,1m^2, thuộc một phần thửa 43, loại đất Cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00168, do Ủy ban nhân dân huyện PH cấp ngày 10 tháng 6 năm 2010 cho Trần Văn H và Lê Thị N.

[7] Công nhận cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng có tổng diện tích 2.659,1m^2. Bao gồm: Phần III: Diện tích 67,0m^2, thuộc một phần thửa 43, loại đất Cây lâu năm (Mảnh trích đo ngày 20 tháng 3 năm 2024) và Phần IV: Diện tích 2.592,1m^2, thuộc một phần thửa 43, loại đất Cây lâu năm (Mảnh trích đo địa chính ngày 10 tháng 10 năm 2024) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH.

[8] Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với Cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Số thửa và loại đất được xác định theo sự quản lý về đất đai của Cơ quan chuyên môn có thẩm quyền và Nguyễn Thị H phải tự đóng các loại thuế, phí (Nếu có).

[9] Đối với Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện A, tỉnh Hậu Giang – Phòng giao dịch Thạnh Hòa không có yêu cầu độc lập nên không xem xét. Dành quyền khởi kiện cho Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện A, tỉnh Hậu Giang – Phòng giao dịch Thạnh Hòa đối với Trần Văn H và Lê Thị N thành một vụ kiên dân sự khác khi có yêu cầu. Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện A, tỉnh Hậu Giang – Phòng giao dịch Thạnh Hòa tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan có liên quan khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự khi có yêu cầu phối hợp của các cơ quan có thẩm quyền đến việc cấp giấy.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ án phí không có giá ngạch nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được xét miễn án phí.

Lệ phí đo đạc, thẩm định, lấy kết quả đo đạc 4.000.000 đòng, nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ, nguyên đơn đã nộp xong.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là chưa đủ căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 246 Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các Điều 123,124, 126, 131 Bộ luật dân sự 2015. Các Điều 100, 106, 202 và 203 Luật đất đai Luật đất đai năm 2013. Tương ứng với các Điều 29, 133, 137, 235, 236 Luật đất đai năm 2024.

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:

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Trần Văn H và Lê Thị N trả 03 (Ba) chỉ vàng 24k.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất) giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Văn H và Lê Thị N được lập vào các ngày 01 tháng 4 năm 2008 và ngày 02 tháng 5 năm 2012. Diện tích đất công nhận là theo diện tích đo đạc thực tế là 2.659,1m^2, thuộc một phần thửa 43, loại đất Cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00168, do Ủy ban nhân dân huyện PH cấp ngày 10 tháng 6 năm 2010 cho Trần Văn H và Lê Thị N.

2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng có tổng diện tích 2.659,1m^2. Bao gồm: Phần III: Diện tích 67,0m^2, thuộc một phần thửa 43, loại đất Cây lâu năm (Theo Mảnh trích đo ngày 20 tháng 3 năm 2024) và Phần IV: Diện tích 2.592,1m^2, thuộc một phần thửa 43, loại đất Cây lâu năm (Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 10 tháng 10 năm 2024) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00168, do Ủy ban nhân dân huyện PH cấp ngày 10 tháng 6 năm 2010 cho Trần Văn H và Lê Thị N.

(Có Mãnh trích đo địa chính ngày 20 tháng 3 năm 2024 và Mảnh trích đo địa chính ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH kèm theo).

3. Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện PH; Cơ quan Tài nguyên môi trường và các Cơ quan có thẩm quyền khác liên quan đến việc đăng ký, cấp, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất để được đăng lý, cấp, chỉnh lý cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và phù hợp với quy định quản lý của Nhà nước về pháp luật đất đai. Số thửa và loại đất được xác định theo sự quản lý về đất đai của Cơ quan chuyên môn có thẩm quyền và Nguyễn Thị H phải tự đóng các loại thuế, phí (Nếu có). Ông Trần Văn H và Lê Thị N có nghĩa vụ tạo điều kiện thuận lợi cho bà Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi nhánh huyện A, tỉnh Hậu Giang – Phòng giao dịch Thạnh Hòa tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan có liên quan khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự khi có yêu cầu phối hợp của các cơ quan có thẩm quyền đến việc cấp giấy.

-Về án phí: Bà Lê Thị H là người cao tuổi nên được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm.

-Về lệ phí đo đạc, thẩm định tài sản: Bà Lê Thị H đã thực hiện xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh HG;
- VKSND huyện PH;
- THA huyện PH;

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

- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

Nguyễn Thanh Liêm