

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **28/2022/DSST**.

Ngày: 19/9/2022.

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 T, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên.

Các hội thẩm nhân dân : 1. Ông Lưu Xuân Vĩnh.

2. Bà Bùi Thị Luyến.

Thư ký phiên tòa: Ông Biện Việt Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện T; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2021/TLST - DS ngày 21/10/2021; về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2022/QĐST - DS ngày 19 tháng 8 năm 2022; quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2022/QĐST – DS, ngày 30/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Công C, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt.

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

- Nguyễn Văn B, sinh năm 1983: Vắng mặt.
- Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1985: Có mặt.
- Phạm Hồng C1, sinh năm 1983: Vắng mặt.
- Lê Thị C2, sinh năm 1964: Vắng mặt.
- Huỳnh Công H1, sinh năm 1988: Vắng mặt.
- Huỳnh Công D1, sinh năm 1990: Vắng mặt.
- Huỳnh Thị Cẩm V, sinh năm 1994: Vắng mặt.
- Huỳnh Thị S, sinh năm 1950: Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Huỳnh Thị T, sinh năm 1956: Vắng mặt.

- Huỳnh Quốc T1, sinh năm 1964: Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn 3, xã Măng Tố, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Thể hiện tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa - Nguyên đơn - bà Huỳnh Thị H; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Vào ngày 15/4/2000 bà H có nhận sang nhượng của ông Huỳnh Công C diện tích chiều ngang 6m, chiều dài 50m tại xóm 6, thôn 4, xã Đ với số tiền 9.000.000đ. Do thời điểm sang nhượng, ông C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền của người khác nên các bên chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Ông C và bà H thỏa thuận viết giấy tay với nhau. Bà H đã giao đủ tiền cho ông C. Ông C cam đoan sẽ có trách nhiệm làm giấy tờ sang nhượng cho bà H. Sau đó, ông C đã giao quyền sử dụng đất cho bà H sử dụng. Do diện tích đất này gần chợ nên bà H có cho một số người thuê mặt bằng để bán hàng hóa. Bà H đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông C tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông C cho người khác mượn sổ đỏ để vay tiền nên không thể làm thủ tục sang tên cho bà H được. Sau đó, vì cần tiền nên bà H đã sang nhượng diện tích đất này cho bà D với số tiền là 70.000.000đ. Bà D đã giao đủ cho bà H số tiền này. Trước khi bán đất này cho bà D thì bà H đã trao đổi với ông C có mua lại diện tích đất này không, nhưng ông C không mua mà nói bà H bán cho ai thì bán. Sau khi bán cho bà D thì bà D có thông báo cho ông C biết và ông C cũng đồng ý. Do giữa ông C và bà D có mâu thuẫn liên quan đến tiền bạc nên ông C không chịu làm thủ tục sang tên cho bà D.

Do ông C chưa làm thủ tục sang tên cho bà H nên bà H không thể làm thủ tục sang nhượng cho bà D. Hiện nay, diện tích đất này vẫn còn đứng tên ông Huỳnh Công C. Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 251, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719155 ngày 25/02/1995.

Do diện tích đất này, bà H nhận sang nhượng trước khi kết hôn với ông Nguyễn Văn B nên đây là tài sản riêng của bà H. Hiện nay, ông C không làm thủ tục sang tên cho bà H theo quy định. Cho nên, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng giấy viết tay ngày 15/4/2000.

Đối với việc sang nhượng đất giữa bà H, bà D thì các bên tự thỏa thuận giải quyết với nhau; không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vấn đề này.

Ngoài ra, bà H không còn yêu cầu gì khác.

[2] Tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án ông Huỳnh Công C trình bày như sau:

Vào năm 2000 ông C sang nhượng cho bà H diện tích đất chiều ngang 6m, chiều dài 50m tại thôn 4, xã Đ, huyện T với số tiền 9.000.000đ. Bà H đã giao đủ tiền cho ông C. Do thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên không làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà các bên chỉ viết giấy tay thể hiện nội dung thỏa thuận với nhau. Sau khi sang nhượng, bà H để đất trống không trồng cây hay xây dựng công trình gì trên đất.

Sau đó, bà H đã bán lại diện tích này cho bà Nguyễn Thị Thùy D. Hiện nay, bà H khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/4/2000 thì ông C không đồng ý. Do diện tích đất này bán cho bà H đã sang nhượng lại cho bà D. Trong khi đó bà D còn nợ ông C số tiền 80.000.000đ từ ngày 11/5/2016 cho đến nay bà D chưa trả tiền lãi. Ông C đã làm đơn khởi kiện đến Ủy ban nhân dân xã Đ. Do ông C không có tiền nộp tiền tạm ứng án phí nên không khởi kiện đến Tòa án.

Hiện nay, nếu bà D đồng ý trả tiền cho ông C thì ông C cũng không chấp nhận mà ông C sẽ lấy lại diện tích đất mà bà D đã mua của bà H. Nếu bà D đồng ý để lại diện tích đất này cho ông C thì ông C sẽ trả lại số tiền mà bà D đã mua của bà H là 70.000.000đ.

[3 Tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị C2 trình bày như sau:

Bà C2 thống nhất với phần trình bày của ông C. Bà C2 không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án.

[4] Tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày như sau:

Ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị H là vợ chồng với nhau.

Diện tích đất có chiều ngang 6m mà bà H mua của vợ chồng ông C là do cá nhân bà H nhận sang nhượng trước thời kỳ hôn nhân giữa bà H và ông B. Cho nên, đây là tài sản riêng của bà H. Ông B xác nhận không có liên quan đến tài sản này. Ông B đề nghị vợ chồng ông C sang tên tách thửa phần đất này cho bà H. Ông B không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án.

Ông B đã ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị Thùy D nên xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

[5] Tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Quốc T1 đều trình bày như sau:

Bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Công C, ông Huỳnh Quốc T1 là con của bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Đ. Bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Đ đều đã chết. Ông Huỳnh Đ chết trước bà H rất lâu. Cha mẹ của bà H và ông Đ đều đã chết từ lâu vào năm nào không xác định.

Bà H và ông Đ có 05 người con gồm: Bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Công C, ông Huỳnh Quốc T1.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719155, ngày 18/02/1995 cấp cho hộ ông Huỳnh Công C có nguồn gốc là do tự khai phá và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp cho hộ ông C thì có bà Nguyễn Thị H. Hiện nay, bà Nguyễn Thị H đã chết thì tất cả di sản bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Quốc T1 đều đồng ý giao cho ông C được toàn quyền sử dụng, định đoạt. Bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Quốc T1 không có tranh chấp gì liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất này.

Việc ông C bán đất cho bà H thì bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Quốc T1 cũng không có ý kiến gì. Bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Quốc T1 không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án này nên xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt.

[6] Tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H2 trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị Thanh H2 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719155, ngày 18/02/1995 đứng tên Huỳnh Công C. Do trước đây giữa bà H2 và ông Đông P có quan hệ làm ăn với nhau. Vào thời điểm nào, H2 không xác định được. Ông Đông P đi vào Sài Gòn sinh sống thì ông P đem xuống nhà bà H một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Trong đó có sổ đỏ đứng tên ông Huỳnh Công C. Bà H2 và ông P thỏa thuận khi nào trả tiền thì H2 sẽ hoàn trả lại sổ đỏ cho người vay.

Theo bà H được biết thì sổ đỏ này có người trước đây vay tiền của ông Đông P. Sau đó, ông P đi cầm sổ cho bà H2 để vay tiền. Người đứng tên trong sổ đỏ này là ai thì bà H không biết. Nếu người này thỏa thuận trả tiền cho bà H2 thì bà H2 sẽ giao trả sổ lại.

Hiện nay, bà H2 và ông C đang tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H2 không có yêu cầu gì. Bà H2 không khởi kiện ai liên quan đến việc vay tiền. Vấn đề tranh chấp đất đai thì các bên trong vụ án tự giải quyết với nhau. Bà H2 không liên quan đến. Bà H2 đề nghị Tòa án xem xét xử vắng mặt.

[7] Tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày như sau:

Vào năm 2018 bà Nguyễn Thị Thùy D có mua của vợ chồng bà H diện tích đất chiều ngang 6m, chiều dài 50m tại xóm 6, thôn 4, xã Đ với số tiền 70.000.000đ. Các bên có viết giấy tay thể hiện sự sang nhượng với nhau. Bà D đã giao đủ tiền cho bà H. Tuy nhiên, diện tích đất này đang tranh chấp giữa bà H và ông C nên chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định.

Liên quan trong vụ án này, bà D không có yêu cầu gì. Việc mua bán đất giữa bà D và bà H các bên tự thỏa thuận xử lý, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà H khởi kiện yêu cầu ông C phải tiếp tục thực hiện sang nhượng đối với diện tích mà bà D đã mua của bà H thì bà D không có ý kiến gì. Bà D chấp nhận theo yêu cầu của bà H. Bà D không có yêu cầu gì nên xin từ chối tham gia tố tụng.

Đối với số tiền mà bà D nợ của ông Huỳnh Công C là 80.000.000đ thì bà D chấp nhận trả. Bà D nhiều lần gặp ông C để trả nợ nhưng ông C không chịu nhận. Ông C đòi lấy đất của bà D để trừ nợ thì bà D không chấp nhận vì số tiền nợ này không liên quan đến việc mua bán đất. Nếu sau này ông C muốn lấy số tiền thì bà D sẵn sàng trả cho ông C.

[8] Tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng C1 trình bày như sau:

Việc mua bán đất giữa bà Huỳnh Thị H và ông Huỳnh Công C thì ông Châu không có liên quan gì. Việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị Thùy D và bà H thì ông Châu có biết. Sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án giữa bà H và ông C thì ông Châu, chị Dung và bà H tự giải quyết với nhau. Ông Châu không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án và đề nghị xem xét xét xử vắng mặt.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Công H1, Huỳnh Công D1, Huỳnh Thị Cẩm V. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập. Thế nhưng anh Huỳnh Công H1, anh Huỳnh Công D1, chị Huỳnh Thị Cẩm V đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai về những vấn đề liên quan đến vụ án.

[9] Bà Nguyễn Thị Hương cung cấp: 01 giấy chứng minh nhân dân pho to đứng tên ông Nguyễn Văn B; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất pho to; 01 sổ hộ khẩu pho to; 01 đơn chuyển nhượng lô gia cư (giấy viết tay) ngày 15/4/2000 (01 bản pho to và 01 bản gốc)

Trong quá trình giải quyết Tòa án thu thập chứng cứ là tiến hành lấy lời khai các đương sự; yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp; yêu cầu Công an huyện T cung cấp thông tin liên quan đến hộ gia đình ông Huỳnh Công C.

[10] Các vấn đề đương sự thống nhất: Bà Huỳnh Thị H và ông Huỳnh Công C thống nhất có thỏa thuận sang nhượng diện tích đất chiều ngang 04m; chiều dài 50m tại thôn 4, xã Đ với số tiền 9.000.000đ. Bà H đã giao đủ tiền cho ông C.

Ông Huỳnh Công C chấp nhận sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nên không có tranh chấp gì.

[11] Các vấn đề đương sự không thống nhất:

Do bà H đã bán đất cho bà D. Bà D còn thiếu nợ tiền của ông C nên ông C không đồng ý làm thủ tục sang nhượng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt bị đơn Huỳnh Công C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn B, Lê Thị C2, Phạm Hồng C1, Huỳnh Công H1, Huỳnh Công D1, Huỳnh Thị Cẩm V, Huỳnh Văn Bảy, Huỳnh Thị S, Huỳnh Thị T, Huỳnh Quốc T1, Nguyễn Thị Thanh H2.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thể hiện tại các biên bản lấy lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Văn B, Phạm Hồng C1, Huỳnh Văn Bảy, Huỳnh Thị S, Huỳnh Thị T, Huỳnh Quốc T1, Nguyễn Thị Thanh H2 đều từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn Huỳnh Công C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị C2, Huỳnh Công H1, Huỳnh Công D1, Huỳnh Thị Cẩm V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy D không đề nghị hoãn phiên tòa. Căn cứ vào Điều 227, 228 BLTTDS Hội đồng xét xử tiến hành xét xử bị đơn Huỳnh Công C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn B, Lê Thị C2, Phạm Hồng C1, Huỳnh Công H1, Huỳnh Công D1, Huỳnh Thị Cẩm V, Huỳnh Văn B, Huỳnh Thị S, Huỳnh Thị T, Huỳnh Quốc T1, Nguyễn Thị Thanh H2 là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp trong vụ án:* Bà Huỳnh Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 14/5/2000 giữa ông Huỳnh Công C và bà Huỳnh Thị H. Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Hương:*

Thể hiện trong các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, có đủ căn cứ xác định: Vào ngày 15/4/2000 giữa ông Huỳnh Công C và bà Huỳnh Thị H có thỏa thuận sang nhượng diện tích đất có chiều ngang 06m; chiều dài 50m với số tiền là 9.000.000đ thuộc một phần thửa đất số 251, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719155, ngày 25/02/1995. Bà H đã giao đủ số tiền cho ông C. Nội dung thỏa thuận sang nhượng thể hiện bằng giấy viết tay “Đơn chuyển nhượng lô gia cư (giấy viết tay)” do ông Huỳnh Công C viết ngày 15/4/2000. Thời gian qua, mặc dù bà H đã nhiều lần yêu cầu ông C phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C thế chấp để vay tiền nên không thể làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù, tại thời điểm ngày 15/4/2000 giữa ông C và bà H thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích chiều ngang 6m; chiều dài 50m tại Thôn 4, xã Đ thuộc một phần thửa đất số 251, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719155, ngày 25/02/1995 chỉ viết giấy tay với nhau; không làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật là vi phạm Điều 133, 707 BLDS năm 1995. Theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 1995 thì giao dịch dân sự giữa ông C và bà H là không đảm bảo điều kiện để giao dịch có hiệu lực. Theo quy định tại Điều 136 BLDS năm 1995 thì giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng viết giấy tay “Đơn chuyển nhượng lô gia cư (giấy viết tay)” là giao dịch dân sự vô hiệu.

Thế nhưng, tại thời điểm sang nhượng quyền sử dụng đất này bà H đã giao đủ tiền cho ông C. Ông C đã giao quyền sử dụng đất cho bà H. Từ ngày 14/5/2000 cho đến nay, gia đình ông C không có tranh chấp gì liên quan đến quyền sử dụng đất với bà H. Việc sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì ông C không có ý kiến gì. Tuy nhiên, do bà

H sang nhượng đất cho bà D và bà D còn nợ tiền của ông C nên ông C không làm thủ tục sang nhượng cho bà D. Đối với hợp đồng sang nhượng đất với bà H thì ông C không có tranh chấp.

Trong giai đoạn giải quyết vụ án, bà Lê Thị C2 (vợ ông Huỳnh Công C) trình bày thống nhất với phần trình bày của ông C nên không có yêu cầu gì.

Diện tích đất sang nhượng cho bà H một phần thửa đất số 251, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719155, ngày 25/02/1995 cấp cho hộ ông Huỳnh Công C. Tại công văn số: 863/CAH-QLHC, ngày 17/5/2022 của Công an huyện T xác định hộ gia đình ông C vào thời điểm 10/8/1999 gồm: Bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Công C, anh Huỳnh Công H1, anh Huỳnh Công D1, chị Huỳnh Thị Cẩm V. Bà Nguyễn Thị H đã chết. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành lấy lời khai những người con của bà Huỳnh gồm: Huỳnh Văn B, Huỳnh Thị S, Huỳnh Thị T, Huỳnh Quốc T1 đều xác định chồng và cha mẹ của bà H đều đã chết. Ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị S, bà Huỳnh Thị T, ông Huỳnh Quốc T1 đều thống nhất từ chối nhận di sản từ bà H và thống nhất giao phần tài sản của bà H cho ông C được quyền quản lý, sử dụng; không ai có tranh chấp gì. Vấn đề ông C sang nhượng đất cho bà H thì không ai có tranh chấp gì.

Đối với anh Huỳnh Công H1, Huỳnh Công D1 và chị Huỳnh Thị Cẩm V. Trong giai đoạn giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng anh H, anh D, chị V đều không có ý kiến gì. Tòa án triệu tập anh H, anh D, chị V đến Tòa án làm việc; thế nhưng đều vắng mặt không có lý do. Cho nên, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai liên quan đến những vấn đề đến vụ án.

Xét thấy: Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 251, tờ bản đồ số 1, giấy số B719155, ngày 25/02/1995 cấp cho hộ ông Huỳnh Công C. Mặc dù, giấy viết tay thỏa thuận giữa bà H và ông C thể hiện trong “Đơn chuyển nhượng lô gia cư (giấy viết tay)” chỉ có một mình ông C ký. Thế nhưng, các thành viên trong hộ gia đình ông C đều biết việc sang nhượng này, nhưng không có ý kiến gì. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận viết giấy tay với nhau, không làm thủ tục sang nhượng theo quy định là không đúng quy định pháp luật. Căn cứ vào các quy định tại các Điều 131, 133, 136 BLDS năm 2005 thì giao dịch dân sự này là vô hiệu.

Thế nhưng, từ năm 2000 cho đến nay không có ai tranh chấp quyền sử dụng đất gì với bà H. Trong khi đó, bà H đã giao đủ số tiền sang nhượng. Thời gian bà H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng thì các thành viên trong gia đình ông Huỳnh Công C đều không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này; không ai làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất giữa ông C và bà H là vô hiệu. Cho nên, căn cứ vào tinh thần Điều 129 BLDS năm 2015 thì yêu cầu của bà H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng “Đơn chuyển nhượng lô gia cư (giấy viết tay)” là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thùy D không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét các chi phí liên quan đến thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của bà Huỳnh Thị H được chấp nhận nên ông Huỳnh Công C phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông Huỳnh Công C sinh năm 1960; theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông C là người cao tuổi. Căn cứ vào quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 thì ông C thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí nên ông C không phải nộp án phí DS/ST theo quy định.

Đối với bà Nguyễn Thị Thanh H2 là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719155, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày ngày 25/02/1995 cấp cho hộ ông Huỳnh Công C. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H2 không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 203 và khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật TTDS;

- Điều 131, 133, 136 BLDS năm 2005.

- Điều 129 BLDS năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại giấy “Đơn chuyển nhượng lô gia cư (giấy viết tay)”, ngày 15/4/2000 giữa ông Huỳnh Công C và bà Huỳnh Thị H đối với diện tích chiều ngang 6m; chiều dài 50 thuộc một phần thửa đất số 251, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B719155, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày ngày 25/02/1995 cấp cho hộ ông Huỳnh Công C.

(Kèm theo mảnh chính lý khu đất ngày 28/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh)

Bà Huỳnh Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí:

- Miễn nộp tiền án phí cho ông Huỳnh Công C.

- Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí mà bà H đã nộp tại biên lai số 0007506, ngày 21/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Án xử sơ thẩm. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 19/9/2022. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Nơi nhận:

- VKSND huyện T;
- Các đương sự.....;
- Chi cục Thi hành án DS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Nguyễn Thị Yên