

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án: 57/2023/DS-ST
Ngày: 24 - 5 - 2023
*“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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Hiệp.

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Lin.

2. Bà Nguyễn Thị Rạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo là cán bộ Tòa 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 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 314/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 69/2023/QĐ9ST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đồng Thị L, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, xin vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1981, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.2. Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 2003, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 11 năm 2021; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 16 tháng 12 năm 2022; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 15 tháng 3 năm 2023 và

các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên Tòa nguyên đơn bà Đồng Thị L trình bày như sau:

Nguyên vào ngày 06 tháng 11 năm 2018, bà L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H với diện tích khoảng 351,6m² thuộc thửa 471(mpt), tờ bản đồ số 14, tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 282.000.000đồng. Cùng ngày bà L đã giao đủ cho ông H số tiền 282.000.000đồng và tiến hành làm hàng rào B40 bao quanh vị trí đất đã mua. Do đất không đủ diện tích để tách thửa nên ông H tiến hành chuyển mục đích và làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Nguyễn Thị Kim T mục đích để hợp pháp rồi chuyển nhượng sang cho bà L. Sau khi đã chuyển mục đích và tặng cho chị T xong thì chị T không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng sang cho bà L.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 06/11/2018 giữa bà với ông Nguyễn Văn H đối với phần đất thửa số 511, diện tích 147,9m² và thửa số 581, diện tích 148,7m²; Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Kim T liên đới giao cho bà phần đất thửa số 511, diện tích 147,9m² và thửa số 581, diện tích 148,7m²; Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Kim T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa số 581. Tại phiên tòa bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 06 tháng 11 năm 2018 giữa bà Đồng Thị L với ông Nguyễn Văn H đối với thửa số 581, diện tích 148,7m², tờ bản đồ số 14, loại đất GDC, đất tại ấp L, xã G; Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Kim T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa số 581, diện tích 148,7m², tờ bản đồ số 14, loại đất GDC, đất tại ấp L, xã G. Bà L giữ nguyên đối với yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06 tháng 11 năm 2018, cụ thể là buộc ông H, chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng giao cho bà L đất diện tích 147,9m² (đo đạc thực tế) thuộc thửa 511 (mpt), tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà L diện tích 147,9m² (đo đạc thực tế) thuộc thửa 511 (mpt), tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và đã nhận đủ tiền cũng như giao đất cho bà L. Nay bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06 tháng 11 năm 2018 thì ông H đồng ý. Đồng thời, ông H xin vắng mặt.

Tại lời trình bày của bà Nguyễn Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cha mẹ chồng có cho vợ chồng bà phần đất hiện nay do ông H và chị T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L có nghe nói năm 2018 thì ông H có bán đất cho bà L ngang 06m dài hết đất. Trong vụ án nay, bà L không tranh chấp gì. Đồng thời, xin vắng mặt.

Tại lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị T xác định bà có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 851, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất là ông H tặng cho. Chị T có nghe nói năm 2018 thì ông H có bán đất cho bà L. Trong vụ án nay, chị T không tranh chấp gì. Đồng thời, xin vắng mặt.

Tại lời trình bày của bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hằng xác định bà có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 479, tờ bản đồ số 18, tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Việc chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không biết và cũng không ký giáp ranh. Trong vụ án nay, bà Hằng không tranh chấp gì. Đồng thời, xin vắng mặt.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc thửa số 471, tờ bản đồ số 14, tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn H được nhận thừa kế nên xác định đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn H. Ông Nguyễn Văn H thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Đồng Thị L một phần thửa đất số 511, diện tích 147,9m², tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã G ông đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho bà Đồng Thị L. Bà Đồng Thị L đã nhận đất và xây dựng hàng rào xung quanh khu đất từ năm 2018, diện tích hai bên ký kết là 147,9m² loại đất ONT cấp đường L có chiều ngang lòng đường 4,5m là đủ điều kiện và đủ diện tích tách thửa theo quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 8 Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Long An quy định về hạn mức tách thửa trên địa bàn tỉnh nên căn cứ vào khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận hiệu lực của một phần hợp đồng được ký kết giữa bà Đồng Thị L với ông Nguyễn Văn H ngày 06 tháng 11 năm 2018 đối với một phần thửa đất số 511, diện tích 147,9m², tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã G.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị L.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 06 tháng 11 năm 2018 giữa bà Đồng Thị L với ông Nguyễn Văn H đối với thửa số 581, diện tích 148,7m², tờ bản đồ số 14, loại đất GDC, đất tại ấp L, xã G; Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Kim T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa số 581, diện tích 148,7m², tờ bản đồ số 14, loại đất GDC, đất tại ấp L, xã G.

Tài liệu hồ sơ đã được thu thập đầy đủ khách quan được kiểm tra đánh giá trước phiên tòa, không có vi phạm về hình thức, không vi phạm về tố tụng;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Vị trí đất tranh chấp tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 35, Điều 36 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[1.3] Tại phiên tòa, bà L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 06 tháng 11 năm 2018 giữa bà Đồng Thị L với ông Nguyễn Văn H đối với thửa số 581, diện tích 148,7m², tờ bản đồ số 14, loại đất GDC, đất tại ấp L, xã G”. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà L là phù hợp với quy định tại Điều 5 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] *Về hình thức hợp đồng*: Vào ngày 06 tháng 11 năm 2018, giữa ông bà L và ông H có viết giấy tay để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 471 (mpt), tờ bản đồ số 14, quyền sử dụng đất tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn H đứng tên. Như vậy, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên vào ngày 06 tháng 11 năm 2018 là vi phạm về hình thức nhưng và hai bên đương sự đã tiến hành giao nhận đất cũng như giao nhận tiền xong là tuân thủ đúng các quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ Luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử công nhận.

[2.2] *Về nội dung hợp đồng*: Đối tượng của giao dịch là quyền sử dụng đất khoảng 351,6m² thuộc thửa 471(mpt), tờ bản đồ số 14, tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, tại thời điểm chuyển nhượng đất thì đất do ông H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 282.000.000đồng, hai bên đã tiến hành giao nhận tiền và đất xong. Do diện tích đất không đủ để tách thửa nên ông H đã tiến hành chuyển mục đích thành thửa 511(mpt) và thửa 851 (cho chị T) để sau đó làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L. Nguồn gốc thửa số 471, tờ bản đồ số 14, tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn H được nhận thừa kế nên xác định đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn H. Tại tòa, bà L yêu cầu ông H chuyển nhượng cho bà Đồng Thị L một phần thửa đất số 511, diện tích 147,9m², tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã G và ông H đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho bà L. Xét thấy, bà L đã nhận đất và xây dựng hàng rào B40 xung quanh khu đất từ năm 2018, diện tích hai bên ký kết là 147,9m² loại đất ONT cấp đường L có chiều ngang lòng đường 4,5m là đủ điều kiện và đủ diện tích tách thửa theo quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 8 Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Long An quy định về hạn mức tách thửa trên địa bàn tỉnh nên căn cứ vào khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của một phần hợp đồng được ký kết giữa bà L với ông H ngày 06 tháng 11 năm 2018 đối với một phần thửa đất số 511, diện tích 147,9m², tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã G là phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 06 tháng 11 năm 2018 giữa bà Đồng Thị L với ông Nguyễn Văn H đối với thửa số 581, diện tích 148,7m², tờ bản đồ số 14, loại đất GDC, đất tại ấp L, xã G; Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Kim T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa số 581, diện tích 148,7m², tờ bản đồ số 14, loại đất GDC, đất tại ấp L, xã G; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa số 581, diện tích 148,7m², tờ bản đồ số 14, loại đất GDC, đất tại ấp L, xã G. Tại tòa, bà L xin rút đối với 03 yêu cầu khởi kiện trên, xét thấy bà L xin rút một

phần yêu cầu khởi kiện là phù hợp với quy định tại Điều 5 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá và bản vẽ: Trong vụ án này, bà Lại tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí bản vẽ số tiền là 23.500.000đồng, bà L đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

[5] Về án phí: Bà Đồng Thị L là người cao tuổi nên không phải nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Buộc ông Nguyễn Văn H phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 5 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 271, Điều 273, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100 và Điều 166 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 281, Điều 352, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Văn H.

1.1 Công nhận hiệu lực của một phần hợp đồng được ký kết giữa bà Đồng Thị L với ông Nguyễn Văn H ngày 06 tháng 11 năm 2018 đối với một phần thửa đất số 511, diện tích 147,9m², tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

1.2 Bà Đồng Thị L được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 511, diện tích 147,9m², tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Diện tích và vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 246-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 20 tháng 6 năm 2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt vào ngày 28 tháng 6 năm 2022.

1.3 Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 06 tháng 11 năm 2018 giữa bà Đồng Thị L với ông Nguyễn Văn H đối với thửa số 581, diện tích 148,7m², tờ bản đồ số 14, loại đất GDC, đất tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Kim T ngày 08/3/2021 đối với một phần thửa số 471, diện tích 183m², tờ bản đồ số 14, loại đất trồng cây hàng năm, đất tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa được UBND xã G chứng thực ngày 08/3/2021; và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa số 581, diện tích 183m², tờ bản đồ số 14, loại đất trồng cây hàng năm, đất tại ấp L, xã G, huyện Đức Hòa.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ: Bà Đồng Thị L đã tạm nộp với số tiền là 23.500.000 đồng và đã chi phí xong và bà Đồng Thị L tự nguyện chịu chi phí trên.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn H chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Mai Văn Hiệp