

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 36/2021/DS-ST

Ngày: 30 - 6 - 2021.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bá Tòng
2. Ông Lê Anh Việt

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trang Thị Mộng T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp Phú B, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ông Lê Minh Mộng E, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 246, ấp Phú B, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 409, khóm Phú M, thị trấn C T H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Đinh Thị H (mẹ ông Mộng E), sinh năm 1927;

Địa chỉ: Số 246, ấp Phú B, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Võ Thị Bé B, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 250, ấp Phú B, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 246, ấp Phú B, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trang Thị Mộng T trình bày:

Phần đất mà bà T đang yêu cầu ông Mộng E tách quyền sử dụng, trước đây đã được ông Mộng E chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bé B, sau đó bà Bé B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu V, đến ngày 28/5/2020 bà V chuyển nhượng lại cho bà T với giá 65.000.000 đồng và có căn nhà trên đất, lúc chuyển nhượng các bên có làm giấy tay và đã giao đủ tiền, hiện bà T đang quản lý phần đất và nhà này nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông Lê Minh Mộng E đứng tên.

Do bà T xác định phần diện tích bà nhận chuyển nhượng từ bà V có chiều ngang 5m, chiều dài đến hết đất (giáp sông) nhưng ông Mộng E cho rằng phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 4,5m và chiều dài đến hết vị trí căn nhà nên hai bên tranh chấp và ông Mộng E không đồng ý tách quyền sử dụng cho bà T.

Nay bà Trang Thị Mộng T chỉ yêu cầu ông Lê Minh Mộng E tách quyền sử dụng đối với diện tích 64m² theo đúng vị trí được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành đã đo đạc, đất thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 47 hiện ông Lê Minh Mộng E đứng tên giấy chứng nhận, đất tọa lạc ấp Phú B, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Đối với bà Võ Thị Bé B và bà Nguyễn Thị Thu V thì bà T không có yêu cầu hoặc tranh chấp gì.

- Bị đơn ông Lê Minh Mộng E trình bày:

Trước đây ông Mộng E có chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bé B diện tích ngang 4,5m, dài từ vị trí giáp đường đến hết căn nhà với giá 30.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay nhưng chưa tách quyền sử dụng, hiện giấy chứng nhận ông đang đứng tên, không có cầm cố, thế chấp cho ai.

Sau đó bà Bé B chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thu V, sử dụng thời gian bà V tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trang Thị Mộng T.

Ông Mộng E xác định vị trí ngang, dài được thể hiện trong sơ đồ đo đạc đúng vị trí mà ông đã chuyển nhượng cho bà Bé B trước đây.

Nay ông Lê Minh Mộng E cũng đồng ý tách quyền sử dụng diện tích 64m² thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 47 hiện ông Em đứng tên giấy chứng nhận cho bà Trang Thị Mộng T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà Bông thống nhất theo ý kiến của ông Lê Minh Mộng E và đồng ý tách quyền sử dụng diện tích 64m² theo diện tích đo đạc thực tế.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu V, bà Đình Thị H, bà Võ Thị Bé B vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo)

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Bà Trang Thị Mộng T yêu cầu ông Lê Minh Mộng E tách quyền sử dụng đối với diện tích 64m² và ông Mộng E đồng ý. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Trang Thị Mộng T, công nhận cho bà T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 64m², đất tọa lạc ấp Phú B, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện bà Trang Thị Mộng T yêu cầu ông Lê Minh Mộng E tách quyền sử dụng diện tích 64m². Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị B có đơn xin vắng mặt, riêng bà Đinh Thị H, bà Võ Thị Bé B dù được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của bà Trang Thị Mộng T yêu cầu ông Lê Minh Mộng E tách quyền sử dụng diện tích 64m², đất tọa lạc ấp Phú B, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

- Về hình thức hợp đồng:

Qua tài liệu có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự đã xác định, khi chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp thì các bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định.

Theo Điều 129 Bộ luật dân sự quy định về trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực

của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Đối chiếu quy định trên, mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa các bên không đúng về mặt hình thức, tuy nhiên các bên đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ về tài sản, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và sử dụng ổn định nên cần công nhận giao dịch này.

- Về nội dung: Qua lời khai của các đương sự đã xác định: Vào năm 2012 ông Mộng E có chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bé B diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp. Sau đó bà Bé B chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thu V, đến ngày 28/5/2020 bà V tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bà Trang Thị Mộng T.

Việc chuyển nhượng đất đã được thực hiện trên thực tế, các bên đã giao nhận tiền và nhận đất xong. Hiện phần đất này do bà T quản lý, sử dụng.

Ông Mộng E xác định vị trí đất, chiều ngang, chiều dài trong sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành đúng phần đất mà ông Mộng E đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bé B trước đây và ông cũng đồng ý tách quyền sử dụng diện tích này cho bà Trang Thị Mộng T.

Bà T cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị Thu V có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà T đồng ý chỉ yêu cầu ông Mộng E tách quyền sử dụng đối với diện tích 64m² theo đúng vị trí đất được đo đạc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Qua phân tích trên, xét việc chuyển nhượng đất giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện và đã thực hiện xong trên thực tế. Nay các bên cũng thống nhất vị trí và diện tích đất đã chuyển nhượng, do đó việc bà Trang Thị Mộng T yêu cầu ông Lê Minh Mộng E tách quyền sử dụng đối với diện tích 64m², thuộc thửa 48 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Trang Thị Mộng T tự nguyện chịu các chi phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc theo quy định.

[4] Về án phí: Bà Trang Thị Mộng T tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 235, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 119, 129 Bộ luật dân sự, 166, 167 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 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 của bà Trang Thị Mộng T.

Công nhận cho bà Trang Thị Mộng T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 64m² (đất CLN, trên đất có 01 căn nhà) thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc ấp Phú B, xã Phú H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Phạm vi đất được xác định từ các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành và biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 24/3/20201.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân Huyện thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Minh Mộng E đối với diện tích 64m² thuộc một phần thửa 48 để cấp lại cho bà Trang Thị Mộng T theo quy định.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Trang Thị Mộng T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và đo đạc là 2.838.000 đồng. Bà T đã tạm ứng và chi xong.

[3] Về án phí: Bà Trang Thị Mộng T tự nguyện chịu 304.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011876 ngày 27/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Bà T còn phải nộp tiếp 4.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại khoản 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b và 9

của 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.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu: Hồ sơ.

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình

