

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 113/2024/DS-ST

Ngày: 12/8/2024

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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Công Vĩnh Đức.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Huỳnh Văn Hoàn.
- Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Tiểu Thơ, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Trinh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang, xét xử sơ thẩm công khai, theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 458/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp H, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:**

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958;
- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

- Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1979;
- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1987;
- Anh Nguyễn Thanh T2, sinh năm 2002;
- Chị Nguyễn Thị Mộng T3, sinh năm 2006.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của cháu T3: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, là cha ruột của cháu T3, đại diện theo pháp luật.

Ông D có mặt tại phiên tòa. Ông T1, bà T, anh V, anh L và anh T2 vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/10/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông D trình bày:

Nguyên vào ngày 02/7/1998, ông có thỏa thuận với vợ chồng ông T1, bà T về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng 1.000m² đất, nằm trong thửa đất số 103, tờ bản đồ 20, diện tích 3.191m², tại ấp A, xã L, huyện C, Tiền Giang có số phát hành A1698328, sổ vào sổ H03774 do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/6/2009.

Thửa đất có diện tích 1000m² mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1, bà T với giá 12 chỉ vàng 24K, thỏa thuận đến ngày 21/7/1998 giao vàng và ông đã giao đủ 12 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông T1, bà T. Đồng thời vợ chồng ông T1, bà T đã giao đất cho ông để quản lý, canh tác, sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay mà không có tranh chấp.

Từ lúc vợ chồng ông T1, bà T nhận đủ 12 chỉ vàng 24Kara và giao đất cho đến nay thì ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T1, bà T thực hiện thủ tục sang tên cho ông, nhưng vợ chồng ông T1, bà T vẫn kéo dài không thực hiện, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Nay ông làm đơn này khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký kết vào ngày 02/7/1998, giữa ông với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T, đối với diện tích đất 1.000m², thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.191m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp.

Tại Bản tự khai ngày 08/5/2024, bị đơn bà T trình bày:

Gia đình bà có thửa đất 103, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.191m², tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đất cấp cho hộ do Nguyễn Thị T đại diện đứng tên. Vào năm 1998, gia đình bà có bán cho ông D 1.000m², hai bên thực hiện xong việc giao tiền, giao đất kể từ năm 1998 đến nay. Khi được cấp giấy đất năm 2009, gia đình của bà có nói với ông D làm thủ tục tách thửa ra 1.000m² cho ông D đứng tên, nhưng ông D chưa làm bởi vì hai bên bà con, thân thuộc nên cứ kéo dài chưa thực hiện. Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 02/7/1998, giữa ông D với gia đình bà, đối với diện tích 1.000m², thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 20, tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp, thì bà cũng thống nhất.

Tại Bản tự khai ngày 08/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh V trình bày: Có nội dung giống với bản tự khai của bà T.

Ông T1, anh V và anh T2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và

hòa giải; thông báo kết quả phiên họp; quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có ý kiến và không có mặt để dự phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử, Thư ký thực hiện nhiệm vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bà T, anh L đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Ông T1, anh V và anh T2 chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T, ký kết vào ngày 02/7/1998, đối với phần đất diện tích 1.000m², thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.191m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông D được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.000m² nêu trên, theo quy định của pháp luật về đất đai.

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 xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông T1, bà T, anh V, anh L và anh T2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có mặt để dự phiên tòa, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông T1, bà T, anh V, anh L và anh T2 theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Phía bị đơn bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L cũng đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, đối với diện tích đất 1.000m², thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.191m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đồng thời ông T1 và anh V không phản đối yêu cầu khởi kiện của ông D, nên theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không phải chứng minh.

Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với hộ bà Nguyễn Thị T phù hợp với quy định tại Điều 501 của Bộ luật Dân sự.

Mặc dù hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 502 của Bộ luật D1 sự. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn D đã nhận đất canh tác từ tháng 7/1998 cho đến nay. Hơn nữa, hai bên đã thực hiện toàn bộ 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

Phía nguyên đơn và bị đơn đều khai thống nhất việc chuyển nhượng được thực hiện vào ngày 02/7/1998, đối chiếu với Công văn số 1534/CNVPĐKĐĐ-ĐKCG-LT ngày 29/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang và Công văn số 285/UBND ngày 08/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác định được thửa đất mà hai bên thực hiện chuyển nhượng là thửa đất số 2529 theo tài liệu 299 và tương ứng với số liệu đo đạc mới là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.191m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/6/2009, cho hộ bà Nguyễn Thị T.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký kết vào ngày 02/7/1998, giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T, đối với phần đất diện tích 1.000m², thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.191m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H03774, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/6/2009, cho hộ bà Nguyễn Thị T, là hợp pháp.

[4] Xét ông D không yêu cầu phía bị đơn trả lại cho ông chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ, nên Hội đồng xét xử không không xem xét, giải quyết.

[5] Về án phí: Ông T1, bà T phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết số 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. Tuy nhiên, ông T1, bà T là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

[6] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 129, các điều 500, 501 và 688 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 195 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D.
2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký kết vào ngày 02/7/1998, giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T, đối với phần đất diện tích 1.000m², thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 20, diện tích

3.191m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H03774, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/6/2009, cho hộ bà Nguyễn Thị T, là hợp pháp (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 1.000m², có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất còn lại của bà Nguyễn Thị T, dài 48,67m;
- Phía Tây: Giáp phần đất của ông Dương Văn V1 và Nguyễn Thành T4, dài 49,59m;
- Phía Nam: Giáp đất của ông Nguyễn Quốc T5, dài 20,37m;
- Phía Bắc: Giáp đất của ông Nguyễn Duy H, dài 20,37m.

Ông Nguyễn Văn D được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.000m² nêu trên, theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Ông D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Ông T1, bà T, anh V, anh L và anh T2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 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 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.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 40 phút ngày 12 tháng 8 năm 2024. Có mặt ông D. Vắng mặt ông T1, bà T, anh V, anh L và anh T2 không lý do.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Công Vĩnh Đức