

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 20/2024/DS-ST
Ngày: 12/3/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Gấm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Phúc.

2. Bà Phạm Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Lan Chi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Duyên Em – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 65/2022/TLST - DS ngày 17 tháng 3 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp C, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1975.

Bà Lê Thị N, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1991.

Chị Dương Thị M, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông T, anh N có mặt; ông T, bà N vắng mặt; chị M có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn là ông Nguyễn Văn V và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Trương Văn T trình bày:

Năm 2017 do có mối quan hệ quen biết nên ông V có mua của vợ chồng ông T, bà N phần đất có diện tích 250,9m² thuộc thửa 277, tờ bản đồ 5 tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre với giá 400.000.000 đồng, nhưng ông T, bà N giảm 5.000.000 đồng. Ngày 06/9/2017, hai bên có làm “giấy giao nhận tiền” ông V đã giao 100.000.000 đồng. Đến ngày 30/9/2017, ông V giao tiếp 300.000.000 đồng còn lại cho ông T, bà N. Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V và ông V đã vào đất canh tác. Sau đó, ông V có cho con ruột là Nguyễn Văn N và con dâu là Dương Thị M cất nhà kiên cố ở trên phần đất này cho đến nay. Đến thời gian thỏa thuận, ông V có yêu cầu ông T, bà N làm thủ tục sang tên nhưng ông bà không thực hiện. Năm 2018, ông V có khởi kiện. Tại biên bản hòa giải ngày 17/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, bà N cam kết kể từ ngày 17/5/2018 ông T và bà N sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông V. Ông V đã rút đơn khởi kiện. Nhưng sau đó ông T, bà N vẫn không thực hiện cam kết. Nay ông V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 277, tờ bản đồ số 5 tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Tại bản khai, biên bản hòa giải, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị N trình bày:

Vào năm 2017, bà và chồng là ông Huỳnh Ngọc T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V 250,9m² đất thuộc thửa 277, tờ bản đồ số 5 tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre với giá 400.000.000 đồng, vợ chồng bà bớt 5.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền của ông V và giao đất cho ông V sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, do từ khi chuyển nhượng đất cho ông V thì ông T đã bỏ địa phương đi (bà không liên lạc được và cũng không biết địa chỉ cụ thể) nên không làm được thủ tục sang tên để ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông V thì bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Bà cam kết không tranh chấp gì đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông V. Ông V cứ tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất nêu trên.

Tại biên bản làm việc ngày 06/02/2023 bị đơn ông Huỳnh Ngọc T trình bày:

Vào năm 2017, ông có cùng vợ là bà Lê Thị N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V thửa đất số 277, tờ bản đồ số 5, diện tích 250,9m² tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre với giá 400.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay đề ngày 06/9/2017 và ngày 30/9/2017, chưa làm hợp đồng đúng theo mẫu quy định và cũng chưa được công chứng, chứng thực. Lúc làm giấy này không có mặt ông, chỉ có vợ ông thoả thuận ký tên và trực tiếp nhận tiền. Tuy nhiên, sau đó ông có nghe vợ ông nói lại là đã nhận đủ tiền, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng đã giao đất cho ông V sử dụng. Một thời gian sau, ông có đến gặp ông V để xin thoả thuận chuộc lại đất nhưng hai bên không thoả thuận được giá. Lúc chuyển nhượng cho ông V là đất trống, sau khi giao đất thì ông V đã cho con của ông xây nhà cấp 4 ở trên đất. Từ lúc giao đất đến nay, con ông V trực tiếp quản lý, sử dụng (ông cũng biết việc này nhưng không có ý kiến gì). Nay ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thửa số 277, tờ bản đồ số 5, diện tích 250,9m² tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre thì ông không có ý kiến gì.

Tại Biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 03/11/2022, Đơn trình bày ý kiến đề ngày 09/01/2024 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn N và chị Dương Thị M trình bày:

Vào năm 2017, cha của anh chị là ông Nguyễn Văn V có mua một phần đất diện tích 250,9m² thuộc thửa số 277, tờ bản đồ số 5, tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre với giá 400.000.000 đồng của bà Lê Thị N, ông Huỳnh Ngọc T. Khi ông T, bà N nhận đủ tiền chuyển nhượng thì đã bàn giao phần đất cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Sau đó, ông V cho vợ chồng anh chị cất nhà ở trên đất này để sinh sống. Từ đó đến nay anh chị là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và không có tranh chấp gì với ông V. Mặc dù trên đất có tài sản của anh chị nhưng anh chị không có tranh chấp gì trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì anh chị sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 238,3m² thuộc thửa số 277a, tờ bản đồ số 5, tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Huỳnh Ngọc T và bà Lê Thị N có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 277, tờ bản đồ số 5, diện tích qua đo đạc thực tế là 238,3m² tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn V. Ông V được quyền quản lý, sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 238,3m² thuộc thửa 277a, tờ bản đồ số 5, tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre cùng các tài sản gắn liền với đất. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Huỳnh Ngọc T, bà Lê Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị M có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T, bà N, chị M.

[2] Về nội dung:

[2.1] Giữa nguyên đơn ông V và bị đơn ông T, bà N đã thống nhất: Vào năm 2017, giữa hai bên đã thỏa thuận rằng ông T, bà N chuyển nhượng cho ông V trọn thửa đất số 277, tờ bản đồ số 5, diện tích 250,9m² tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, với giá 400.000.000 đồng. Hai bên cũng có làm “giấy giao nhận tiền ngày 06/9/2017” và “giấy nhận tiền đất ngày 30/9/2017”, không làm hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Ông V đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2017 đến nay. Ông T, bà N cũng đã thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V và cũng không tranh chấp gì về thửa đất này với ông V.

[2.2] Xét nội dung của hợp đồng: Ngoài các giấy tay như đã nêu thì giữa hai bên cũng không làm bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo mẫu quy định. Thực tế thì từ sau khi chuyển nhượng, ông T, bà N đã giao đất cho ông V sử dụng cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, ông V đã cho con là anh N, chị M cất nhà kiên cố ở trên đất và trồng cây lâu năm, sự việc này ông T, bà N cũng biết và không có ý kiến phản đối.

[2.3] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa các bên thể hiện dưới hình thức giấy tay, không có công chứng, chứng thực và cũng không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo mẫu quy định nên không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, ông T, bà N đã giao đất cho ông V quản lý, sử dụng xây nhà kiên cố, trồng cây lâu năm. Do đó, có căn cứ để xác định các bên đã chuyển nhượng thửa đất số 277, tờ bản đồ số 5, diện tích 250,9m² tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Hơn nữa, tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Bị đơn ông T, bà N đã nhận đủ tiền, đã giao toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng thì xem như bị đơn đã thực hiện xong hợp đồng, vì vậy cần công nhận hiệu lực của hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa 277, tờ bản đồ số 5 tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 250,9m² (không có đo đạc lại). Nhưng sau khi đo đạc thực tế thì diện tích hiện tại theo sự chỉ ranh của các đương sự là 238,3m² và cả nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất với kết quả đo đạc và không có yêu cầu đo đạc, định giá lại. Do đó, diện tích đất được xác định để chuyển nhượng là 238,3m².

[2.4] Theo biên bản xem xét, thẩm định ngày 03/11/2022 thì trên đất có cây trồng, nhà ở và vật kiến trúc của anh N, chị M. Quá trình giải quyết vụ án, anh N và chị M không tranh chấp các tài sản trên đất, không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét giải quyết. Nếu sau này anh N, chị M có tranh chấp các tài sản trên đất sẽ khởi kiện ở một vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc ông T, bà N phải chịu là 2.080.000 đồng. Do ông V đã nộp tạm ứng nên ông T và bà N phải trả lại số tiền này cho ông V.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông V không phải chịu án phí.

- Ông T và bà N phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V. Buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc T, bà Lê Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 277, tờ bản đồ số 5, tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông V được quản lý, sử dụng phần đất và toàn bộ tài sản trên đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 238,3m² thuộc thửa 277a, tờ bản đồ số 5 tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thửa đất có tứ cận: Bắc giáp thửa 56, Nam giáp thửa 61, Đông giáp quốc lộ 57C, Tây giáp thửa 72.

Có hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.

Ông V có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông T và bà N phải liên đới chịu 2.080.000 (hai triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng. Do ông V đã nộp số tiền này nên ông T và bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông V.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông V được miễn nộp án phí.

- Ông T và bà N phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trong 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Ngô Thị Gấm