

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 01/2022/DS - ST
Ngày: 07- 01 - 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 LONG HỒ - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Phước
2. Ông Trần Thanh Khen

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2021/TLST - DS ngày 15 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Đặng Thị Ý N, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: ấp TH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:* Ông Đặng Ngọc Th, sinh năm 1970

Trú tại: ấp TH, xã HP, huyện Lh, tỉnh Vĩnh Long

- Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Ngọc Th: Anh Đặng Bé H, sinh năm 1989, trú tại: ấp Thạnh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long hồ, tỉnh Vĩnh Long (Theo giấy ủy quyền ngày 25/02/2021) (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th: luật sư Phạm Hoài Duy T thuộc Văn phòng luật sư Hồng Anh – Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long

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

3.1. Anh Đặng Bé H, sinh năm 1989 (có mặt)

3.2. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1972 (vắng)

Cùng trú tại: ấp TH, xã HP, huyện Lh, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 14/01/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Đặng Thị Ý N trình bày:

Chị N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của ông Th theo “giấy giao kèo bán đất” ngày 24/4/2017, phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài 9m, thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 301m², loại đất CLN, tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do ông Đặng Ngọc Th đứng tên quyền sử dụng đất, với giá 25.000.000đồng, chị N giao đủ tiền cho ông Th và anh Bé H. Ông Th đã cấm trụ và giao đất cho chị N sử dụng, chị N có xây nhà kiên cố trên phần đất này từ năm 2017.

Nay, chị N yêu cầu ông Đặng Ngọc Th và anh Đặng Bé H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo hiện trạng sử dụng thực đo thuộc tách 5, có diện tích 39m², loại đất CLN, tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Yêu cầu công nhận phần đất thuộc tách 5, diện tích 39m², loại đất CLN, tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho chị N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/6/2021). Chị N đồng ý hỗ trợ cho ông Th 15.000.000đồng.

*Anh Đặng Bé H là đại diện hợp pháp của ông Th và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Anh Bé H thừa nhận là ông Th có chuyển nhượng phần đất cho chị N chiều ngang 5m, chiều dài 9m, có viết trong giấy giao kèo ngày 24/4/2017, với giá 25.000.000đồng, chữ ký trong giấy giao kèo là chữ ký của Bé H và ông Th, ông Th và anh Bé H có nhận số tiền 25.000.000đồng về đưa cho ông Th trả nợ ngân hàng. Nguồn gốc thửa số 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 301m², loại đất CLN, tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là do ông Th nhận thừa kế từ mẹ ruột là bà Hoa nhưng chưa làm thủ tục sang tên, sau khi bà Hoa chết các anh em ông Th thống nhất làm thủ tục thừa kế sang tên cho ông Th đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ năm 2020.

Sau khi nhận chuyển nhượng chị N có xây nhà kiên cố trên phần đất này, anh Bé H và ông Th không có ý kiến gì nhưng không đồng ý làm thủ tục sang tên cho chị N.

Ông Th và anh Bé H thống nhất trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/6/2021 và biên bản định giá 22/4/2021.

Theo yêu cầu của chị N thì ông Th và anh Bé H không đồng ý, yêu cầu chị N di dời tài sản gắn trên đất để trả lại phần đất thuộc tách 5, diện tích 39m², loại đất CLN, tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho ông Th, ông Th đồng ý bồi thường cho chị N số tiền là 100.000.000đồng

Phản tranh luận tại phiên tòa :

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Ngọc Th đề nghị

Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại thời điểm năm 2017 ông Th chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho chị N thì ông Th vẫn còn đang làm thủ tục thừa kế từ mẹ của ông, đến năm 2020 thì ông Th mới đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt khác diện tích phần đất ông Th chuyển nhượng cho chị N có 39m² loại đất CLN không đủ diện tích tách thửa theo quy định của Nhà nước, nên ông Th yêu cầu chị N trả lại cho ông Th phần đất thực đo thuộc tách 5, diện tích 39m², loại đất CLN, tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, ông Th đồng ý trả tiền căn nhà và tiền giá trị đất theo biên bản định giá của Tòa án cho chị N.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án

- Nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 75, 76, 85, 86 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên đề nghị xét xử vắng mặt được quy định tại Điều 227 Bộ luật dân sự.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Xét thấy nguồn gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09998 được Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 30/10/2020 cho ông Đặng Ngọc Th do ông Th nhận thừa kế, đất có số thửa 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 301 m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, Vĩnh Long. Trong đó, vào ngày 16/10/2020 ông Th được UBND xã Hòa Phú và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Hồ xác nhận *đồng ý cấp đổi, ranh giới sử dụng ổn định không tranh chấp, diện tích giảm 3,1 m² do đo đạc mở đường Thanh Hưng-Lộc Hưng*, phần đất do ông Th đứng tên kê khai, không thể hiện các thành viên trong hộ gia đình. Do đó, ngày 24/4/2017 ông Th làm giấy giao kèo bán đất cho chị N, chiều ngang 5m, dài 9m với số tiền 25.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Xét tờ giấy giao kèo bán đất ngày 24.4.2017 là không tuân thủ quy định về mặt hình thức của giao dịch dân sự được quy định tại khoản 3 điểm a Điều 167 Luật đất đai năm 2013 về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b*

khoản này”. Tuy nhiên, giao dịch dân sự mua bán đất giữa chị N và ông Th phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015: “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*”, điều đó thể hiện việc: Ông Th cần tiền trả nợ ngân hàng nên bán đất cho chị N, chị N đồng ý mua đất và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền mua đất của ông Th, ông Th cũng nhận đủ tiền bán đất cho chị N, được các bên thừa nhận và có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thu Nguyệt là trưởng ấp ngày 12/6/2017, giao dịch dân sự mua bán đất giữa ông Th và chị N là hoàn toàn tự nguyện, không lừa dối, ép buộc, quá trình mua bán đất có anh Bé H là con của ông Th đồng ký tên thống nhất vào giấy giao kèo. Mặc khác, sau khi nhận chuyển nhượng chị N cất nhà kiên cố không ai ngăn cản và sinh sống đến nay trên phần đất. Như vậy, trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Căn cứ Điều 129 BLDS 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Ý N: Công nhận phần đất theo trích đo bản đồ địa chính ngày 14/6/2021 thuộc thửa tách 5, diện tích 39m² (kèm theo trích đo bản đồ địa chính) loại đất CLN tọa lạc tại ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, Vĩnh Long cho chị Đặng Thị Ý N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn 15.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Chị N tự nguyện nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá .

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Th phải nộp 300.000 đồng .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo

quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị Mỹ Lệ được tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần 2 nhưng vắng mặt không lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227 BLTTDS.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông Th nhận thừa kế từ mẹ ruột của ông và theo công văn số 3215/STNMT ngày 20/9/2021 của Sở tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Long thì: Ông Đặng Ngọc Th đứng tên kê khai, không thể hiện các thành viên trong hộ. Do đó, Sở tài nguyên và môi trường cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa số 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 301m², loại đất trồng cây lâu năm vào ngày 30/10/2020 là cấp cho ông Đặng Ngọc Th. Vì vậy ông Th có quyền định đoạt phần tài sản này.

[3.2] Xét thấy chị N và ông Th đều thừa nhận có việc ông Th chuyển nhượng cho chị N phần đất có diện tích có chiều ngang 5m, chiều dài 9m tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30 tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long với giá 25.000.000đ, ông Th đã nhận đủ tiền và đã giao phần đất này cho chị N cất nhà ở kiên cố, không có khiếu nại, hay ngăn cản gì, các bên chỉ làm “Giấy giao kèo bán đất” ngày 24/4/2017 mà không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Đây là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 luật Đất Đai thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Tuy việc chuyển nhượng đất giữa chị N và ông Th chỉ làm bằng giấy tay, không tuân thủ theo các điều kiện bắt buộc như trên của Luật Đất đai, tuy nhiên tại Điều 129 Bộ Luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự đã xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng chứng thực mà một bên hoặc các bên ít nhất hai phần nghĩa vụ trong giao dịch thì 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. Việc chị N nhận chuyển nhượng phần đất thuộc tách 5, diện tích thực đo 39m², loại đất CLN của ông Đặng Ngọc Th, tuy có vi phạm về hình thức, nhưng chị N đã trả tiền đầy đủ cho ông Th, và ông Th cũng đã giao đất cho chị N sử dụng, chị N cũng đã xây nhà ở kiên cố. Do đó, yêu cầu khởi kiện của chị N đối với ông Th là có căn cứ chấp nhận, Hội đồng xét xử công nhận việc chuyển nhượng phần đất thuộc tách 5, diện tích 39m², loại đất CLN, tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long giữa chị N với ông Th bằng “Giấy giao kèo bán đất” ngày 24/4/2017 có hiệu lực pháp luật. Chị N hiện nay đang quản lý sử dụng phần đất này, nên công nhận cho chị N được quyền sử dụng diện tích 39m², loại đất CLN, tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã

Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/6/2021).

[3.3] Xét đề nghị của bị đơn yêu cầu nguyên đơn di dời tài sản là căn nhà và trả lại đất tranh chấp cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Xét việc nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 15.000.000đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện này.

[3.5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc vào ngày 22/4/2021 là 2.022.000đ (Hai triệu không trăm hai mươi hai nghìn đồng), chị N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, chị N đã nộp tạm ứng đầy đủ, nên không phải nộp thêm.

[4] Về án phí: Buộc ông Th phải chịu 300.000đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có cơ sở chấp nhận vì mặc dù tại thời điểm ông Th chuyển nhượng đất cho chị N thì ông Th chưa đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng phần đất này ông Th đang sử dụng không ai tranh chấp và trong thời gian ông làm thủ tục thừa kế, đến năm 2020 thì ông Th cũng đứng tên quyền sử dụng đất, ông Th thừa nhận đã nhận tiền đầy đủ, giao đất cho chị N, dùng tiền chuyển nhượng đất để trả nợ ngân hàng, chị N xây nhà ở kiên cố cũng không phản đối gì.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 227 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 3, 203, 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn Đặng Thị Ý N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy giao kèo bán đất” được ký kết giữa chị Đặng Thị Ý N và ông Đặng Ngọc Th vào ngày 24/4/2017 có hiệu lực pháp lực.

- Công nhận cho chị Đặng Thị Ý N được quyền sử dụng phần đất thừa số thuộc tách 5, diện tích 39m², loại đất CLN, tọa lạc ấp Thanh Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền trên đất (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo)

Chị Đặng Thị Ý N có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định

của pháp luật.

2. Công nhận sự tự nguyện của chị Đặng Thị Ý N hỗ trợ ông Đặng Ngọc Th 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

3. Về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản là 2.022.000đ (Hai triệu không trăm hai mươi hai nghìn đồng), chị N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, chị N đã nộp tạm ứng đầy đủ, nên không phải nộp thêm

4. Về án phí: Buộc bị đơn nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Đặng Thị Ý N số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo lai thu tiền số 0006411 ngày 15/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Trường hợp bản án, quyết định 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

5. Về quyền kháng cáo: Chị N, ông Th, anh Bé H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Thị Mỹ Lệ vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS./.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đặng Thị Ngọc Tú