TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2023/DS-ST
Ngày: 14 -12 - 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 TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Thanh Tuấn
Ông Thạch MuNi

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023 , tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 55/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số149/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh 1946; (có mặt)
Địa chỉ: Khóm E, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh;
Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: ông Nguyễn Hoài T1, sinh năm: 1986; Địa chỉ: khóm E, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2022); (vắng mặt)
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: Luật sư Nguyễn Văn N – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; Địa chỉ: số B QL E, ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
- *Bị đơn*: Diệp Thị Ngọc A, sinh 1952;(vắng mặt);
Địa chỉ: ấp N, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh;
Người đại diện hợp pháp của bà Diệp Thị Ngọc A: Bà Lê Thị Bé T2, sinh 1972; Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền 13/12/2023) (có mặt);.
- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh 1944; (xin vắng mặt);
Địa chỉ: ấp Ô, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
2. Bà Lê Thị Đ sinh 1951; (xin vắng mặt)
Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh;
3. Bà Lê Thị Y;(vắng mặt)
Địa chỉ: số 7929 15th ave Bicrmaby BC V3N 1W9 Canada
4. Bà Lê Thị Bé T2, sinh 1972 (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh
5. Bà Lê Thị H, sinh 1960 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh
6. Bà Lê Thị H1, sinh 1962 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Bót Chếch, xã Lương Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh
7. Ông Lê Văn G, sinh 1964 (chết)
Người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn G:
- Bà Dương Thị C, sinh 1966 (vắng mặt)
- Ông Lê Hoàng P, sinh 1995 (vắng mặt)
- Ông Lê Hoàng Q, sinh 1997 (vắng mặt)
Địa chỉ: ở ấp N, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh
8. Ông Lê Văn D, sinh 1967 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Nê Có, xã Song Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh
9. Bà Lê Thị L. sinh 1970 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh
10. Ông Lê Văn K, sinh 1971 (vắng mặt)
11. Bà Lê Thị T3 , sinh 1972 (vắng mặt)
12. Ông Lê Văn T4, sinh 1973 (vắng mặt)
13. Bà Lê Thị L1, sinh 1975(vắng mặt)
14. Ông Lê Văn T5, sinh 1977 (vắng mặt)
15. Ông Lê Văn D, sinh 1979 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp L, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh
16.Ông Lê Văn T6, sinh 1978; (vắng mặt)
17.Ông Lê Văn T7, sinh 1981; (vắng mặt)
18. Ông Lê Văn Đ1, sinh 1991; (vắng mặt)
19. Ông Lê Văn P1, sinh 1970 (vắng mặt)
20. Bà Lê Thị T8 (vắng mặt)
21. Bà Lê Thị L2; (vắng mặt)
22. Bà Lê Thị D1; (vắng mặt)
23. Lê Thị L3; (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp N, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
24. Bà Lê Thị L4; sinh 1982 (có mặt)
Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai của ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn trình bày như sau:

Vào khoảng năm 2000 ông T có thoả thuận nhận chuyển diện tích đất 2000m^2, thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp N, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh của bà Đặng Thị D2 với giá 12 chỉ vàng 24K. Hai bên có viết tay giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê Văn K1 con của bà D2 đứng ra thỏa thuận giao nhận vàng với ông. Nguồn gốc đất là của bà Đặng Thị D2 đứng tên. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng và giao nhận vàng thì ông và phía ông Lê Văn K1 có tiến hành cắm ranh đất với sự chứng kiến của chính quyền địa phương vào năm 2017. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì phía ông K1, bà D2 có bàn giao đất cho ông quản lý, sử dụng thời gian 21 năm không ai tranh chấp gì và hàng tháng ông vẫn thu hoa lợi từ

việc bán dừa trên đất này. Khi chuyển nhượng đất, bà D2 thế chấp Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi bà D2 ông K1 chết, ông T có yêu cầu bà Diệp Thị Ngọc A là vợ của ông K1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục sang tên nhưng phía bà A không đồng ý. Đến ngày 28/7/2020 bà A bán 01 cây bàn, 01 cây sắn và 01 cây dừa trên đất, đồng thời bà A còn thu hoạch hoa lợi trên đất để bán hàng tháng và ông có báo địa phương giải quyết nhưng bà A vẫn tiếp tục.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 13 có diện tích 2000m^2, tờ bản đồ số 5, loại đất CLN, tọa lạc tại ấp N, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh,giữa ông và bà Đặng Thị D2 và Lê Văn K1. Yêu cầu bà Diệp Thị Ngọc A phải bồi thường thiệt hại về việc hủy hoại tài sản (cây bàn, cây dừa và cây sắn) và thu hoa lợi trên đất với số tiền 10.800.000 đồng. Ngày 08/11/2023 ông T rút lại phần yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Bị đơn bà Diệp Thị Ngọc A trình bày:

Bà Diệp Thị Ngọc A là vợ ông Lê Văn K1, về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bà Đặng Thị D2 là mẹ chồng bà đứng tên quyền sử dụng đất. Sự việc ông Nguyễn Văn T trình bày trước đây có thỏa thuận mua diện tích đất 2.000m^2, thuộc thửa đất 13 với giá 12 chỉ vàng 24K với bà D2 và ông Lê Văn K1 thì bà hoàn toàn không biết sự việc này vì thời gian này bà không có mặt ở nhà. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T thì bà không đồng ý, bởi vì thửa đất này hiện do bà D2 (mẹ chồng bà) đứng tên quyền sử dụng đất nên bà không có quyền quyết định đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.

** **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L4 và bà Lê Thị Bé T2 trình bày và có yêu cầu như sau:*** Thống nhất với lời trình bày của bà Diệp Thị Ngọc A về nguồn gốc đất tranh chấp thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5, loại đất CLN, tọa lạc tại ấp N, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh là của bà nội Đặng Thị D2 đứng tên quyền sử dụng đất, sự việc mua bán thửa đất trên giữa ông T và ông K1 thì hai bà không chứng kiến nên không biết, tuy nhiên hai bà thiết nghĩ sự việc mua bán này là có xảy ra nên mới có việc cắm trụ ranh giới đất. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T thì bà T2 và bà L4 đồng ý thống nhất với các thành viên gia đình cùng nhau chuộc lại thửa đất với giá 12 chỉ vàng 24K để trả lại cho ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ ; ông Nguyễn Văn T và đại diện của bị đơn thống nhất với nhau để cho ông Nguyễn Văn T được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 1.667,5 m^2. Bên ông Nguyễn Văn T sẽ chịu toàn bộ chi phí thẩm định và ủy thác tư pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T và đại diện của bị đơn thống nhất với nhau để cho ông Nguyễn Văn T được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 1.667,5 m^2. Bên ông Nguyễn Văn T sẽ chịu toàn bộ chi

phí thẩm định và ủy thác tư pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Vụ án có người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Lê Thị Y đang ở nước ngoài (Canada) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan : Nguyễn Thị N1 và Lê Thị Đ (xin vắng mặt). Lê Thị Y, Lê Thị Bé T2, Lê Thị H, Lê Thị H1, người thừa kế nghĩa vụ tố tụng của Lê Văn G, Lê Văn D, Lê Thị L, Lê Văn K, Lê Thị T3, Lê Văn T4, Lê Thị L1, Lê Văn T5, Lê Văn D, Lê Văn T6, Lê Văn T7, Lê Văn Đ1, Lê Văn P1, Lê Thị T8, Lê Thị L2, Lê Thị L4; Lê Thị D1; Lê Thị L3 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng đều vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ngày 08/11/2023 ông T có đơn xin rút lại phần yêu cầu bồi thường thiệt hại. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Văn T.

[2] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Đặng Thị D2, Lê Văn K1. Ngày 10/4/2000 ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị D2 và ông Lai Văn K2 diện tích 2000 m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp N, xã S, huyện C với giá 12 chỉ vàng 24 k, đất do bà Đặng Thị D2 đứng tên, ông T đã giao đủ 12 chỉ vàng 24 K, bên ông K2 bà D2 giao đất cho ông T sử dụng, ông T có bồi đắp nền nhà, nhận tiền bồi hoàn công trình cầu P, T bằng 800.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay đề ngày 10/4/2000 chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Ngày 22/01/2002 bà Đặng Thị D2 chết, nên ông T không làm được thủ tục chuyển nhượng. Đến năm 2020 bà Diệp Thị Ngọc A là vợ của ông K2 ngăn cản không cho ông T sử dụng đất nên ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng.

[3] Bà Diệp Thị Ngọc A là vợ của ông Lê Văn K1 cho rằng việc chuyển nhượng của ông K1 bà không biết do bà đi làm ăn tại thành phố Hồ Chí Minh, chỉ nghe cầm cố đất chứng không có việc sang nhượng.

[4] Qua thu thập các lời khai người lớn tuổi sinh sống tại địa phương cùng xác nhận ông K1 bà D2 có chuyển nhượng đất cho ông T và có cùng cắm trụ đá làm ranh của phần đất chuyển nhượng.

Từ năm 2000 đến năm 2020 ông T là người đang sử dụng diện tích thực đo bằng 1.667,5 m^2 thửa số 13 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp N, xã S, huyện C Trà Vinh.

Từ đó có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên việc chuyển nhượng đất giữa các bên chưa tuân thủ về hình thức về công chứng và chứng thực.

Theo quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự năm 1995 về trách nhiệm dân sự của hộ gia đình " *Hộ gia đình phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện nhân danh hộ gia đình*."

Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp N, xã S, huyện C Trà Vinh Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Đặng Thị D2 năm 1994 nên bà là chủ hộ có quyền xác lập giao dịch.

Mặc dù hình thức hợp đồng có vi phạm nhưng các bên đã thực hiện xong hợp đồng nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự và Án Lệ 55/2022/AL nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị D2, ông Lê Văn K1.

[5] Về lệ phí thẩm định đo đạc bằng 3.089.000 đồng (Ba triệu không trăm tám mươi chín ngàn đồng); Chi phí ủy thác tư pháp: 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm ngàn đồng), lệ phí ủy thác tư pháp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu toàn bộ nên nghi nhận sự tự nguyện này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Căn cứ Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị D2, ông Lê Văn K1; ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 1.667,5 m^2 (phần A sơ đồ khu đất), loại đất trồng cây lâu năm, thửa số 13, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp N, xã S, huyện C Trà Vinh.

Đất có vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp rạch Bồ Nứa có số đo 18,4m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 13 có số đo 18,8m;
- Hướng Đông giáp thửa số 12 có số đo 91,60m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa số 13 có số đo 89,4m.

(Có sơ đồ khu đất kèm theo theo công văn số:1116/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T).

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

2. Bà Diệp Thị Ngọc A và các thành viên gia đình bà A không được cản trở việc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

3. Lệ phí thẩm định đo đạc bằng 3.089.000 đồng (Ba triệu không trăm tám mươi chín ngàn đồng); Chi phí ủy thác tư pháp: 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm ngàn đồng), lệ phí ủy thác tư pháp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) ông Nguyễn

Văn T tự nguyện chịu toàn bộ nên nghi nhận sự tự nguyện này. Số tiền chí phí này ông T đã nộp tạm ứng xong nên không phải nộp tiếp; Lệ phí ủy thác tư pháp ông T đã nộp theo biên lai thu số 0014533 ngày 06/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh nên cấn trừ.

Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự;

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ. Đương sự ở nước ngoài được quyền kháng cáo trong hạn 1 tháng kể từ ngày nhận được bản án.

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 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 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung