

Bản án số: 85/2023/DS-ST
Ngày 31/8/2023
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 HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Đoạt

Bà Phạm Hồng Gái

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thành minh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang: tham gia phiên tòa có ông Bùi Đức Mậu – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 245/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn P, sinh năm 1977 (có mặt)

Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Bình Minh, xã Vĩnh Bình Bắc, huyện V, tỉnh K.

2- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Kim S, sinh năm: 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Vĩnh Phước 1, thị trấn Vĩnh Thuận, huyện V, tỉnh K.

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

3.1. Ông Tô Minh T, sinh năm 1979 (vắng mặt)

3.2. Ông Tô Minh T1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

3.3. Bà Tô Hồng T2, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố Vĩnh Phước 1, thị trấn huyện V, tỉnh K.

3.4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Sơn Thành, xã Nam Thái Sơn, huyện H, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Bùi Văn P và bà Huỳnh Thị H trình bày như sau:*

Trước đây vào ngày 22/4/2004 bà Nguyễn Thị L (là mẹ ruột bà H) có thỏa thuận với gia đình bà Lê Thị Kim S và ông Tô Quang Thấy để mua phần đất nông nghiệp có diện tích là 03ha (30.000m²), với giá là 2.900.000 đồng/1.000m², phần đất tọa lạc tại kênh 10, ấp Thái Tân, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Tổng cộng 30 công là 87.000.000 đồng. Bà L đã giao cho phía gia đình bà S, ông Thấy được số tiền là 58.000.000 đồng, còn lại số tiền 29.000.000 đồng hẹn khi nào bà S sang tên xong thì bà L sẽ chồng đủ tiền cho phía bà S. Phần đất này khi hai bên lập hợp đồng mua bán đất vào tháng 4 năm 2004 thì phía gia đình bà S đã giao đất cho bà L quản lý, sử dụng. Đến tháng 6/2004 do bà L cần tiền nên đã kêu vợ chồng ông P, bà H mua lại phần đất này và ông P, bà H đã trả lại cho bà L số tiền 58.000.000 đồng mà bà L đã trả cho bà S. Sau đó ông P, bà H cũng đã trả hết số tiền còn lại 29.000.000 đồng cho bà S. Việc vợ chồng ông P nhận chuyển nhượng lại phần đất này thì gia đình bà S cũng biết và đồng ý nhận số tiền còn lại 29.000.000 đồng từ ông P. Sau đó giữa vợ chồng ông P và bà S có lập giấy tay về việc mua bán đất với nhau vào tháng 6/2004 (không nhớ ngày) vì giấy tay đã bị thất lạc. Tuy nhiên từ năm 2004 đến nay bà S vẫn không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông P.

Do đó ông P, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Kim S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tháng 6/2004; buộc bà Lê Thị Kim S phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên đi thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật đối với phần đất 30.000m² (đo đạc thực tế là 29.825,4m² đất) tại thửa số 79c, tờ bản đồ số 02. Đất tọa lạc tại ấp Thái Tân, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

** Bị đơn bà Lê Thị Kim S trình bày như sau:*

Bà thừa nhận vào tháng 6 năm 2004 có ký giấy mua bán đất với ông Bùi Văn P (ban đầu bà thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị L nhưng bà L để lại cho ông P). Phần đất có diện tích 30.000m² đất tại kênh 10, ấp Thái Tân, xã Mỹ Thái, huyện

Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Các bên thỏa thuận giá 2.900.000 đồng/1.000m². Bà cũng đã nhận một phần tiền chuyển nhượng từ bà L, sau đó nhận phần còn lại từ ông P. Khi thỏa thuận bán đất cho bà L và ông P thì chồng bà tên Tô Quang Thấy còn sống nhưng đang bị bệnh. Bà phải bán đất lấy tiền để chữa bệnh cho chồng. Việc bán đất này ông Thấy cũng biết. Tuy nhiên ông Thấy không ký tên vào Giấy mua bán đất với bà L và ông P.

Nay bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của ông P. Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông P, bà H vì việc chuyển nhượng không thực hiện đúng quy định của pháp luật, ông Tô Quang Thấy không ký tên vào giấy tay mua bán. Bà sẽ trả lại cho ông P, bà H số tiền 87.000.000 đồng. Ông P, bà H phải giao trả cho bà diện tích 30.000m² đất tại kênh 10, ấp Thái Tân, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang để bà tiếp tục sử dụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà thừa nhận trình bày của Bùi Văn P là đúng sự việc. Bà S phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với P và H. Trước đây bà đứng đơn khởi kiện bà S là do P làm thất lạc Giấy tay mua bán với bà S, nay bà S cũng thừa nhận có ký giấy bán đất cho P và nhận tiền của P nên bà S phải có trách nhiệm tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng P, H. Riêng bà không có tranh chấp gì đối với phần đất này nữa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Tô Minh T, Tô Minh T1, chị Tô Hồng T2 không đến Tòa án theo các Thông báo tố tụng của Tòa nên không có lời khai.*

** Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.
- Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử (HĐXX): Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị HĐXX chấp nhận.

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 nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp L nhưng vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan.

- Đây là vụ án được tách ra từ vụ án dân sự thụ lý số 381/2020/TLST - DS ngày 10/12/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn bà Lê Thị Kim S theo Quyết định tách vụ án số 06/2023/QĐ-TVA ngày 14/7/2023. Vụ án được thụ lý theo Đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 [Bộ luật Tố tụng dân sự](#).

[2] Về áp dụng pháp luật:

Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên phát sinh từ năm 2004, tuy nhiên các bên chưa thực hiện xong việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng này được coi là đang thực hiện, nên khi phát sinh tranh chấp sẽ áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy: Vào tháng 6 năm 2004 ông Bùi Văn P và bà Huỳnh Thị H có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Kim S phần đất ruộng có diện tích 30.000m² đất tại thửa số 79c, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị Kim S do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 12/01/1999. Đất tọa lạc tại ấp Thái Tân, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 2.900.000 đồng/1000m². Ông P đã giao đủ tiền cho bà S, đồng thời bà S đã giao đất cho vợ chồng ông P quản lý, sử dụng từ cuối năm 2004 cho đến nay. Hai bên có làm giấy tay mua bán nhưng đã bị thất lạc. Tuy nhiên trong thời gian Tòa án thụ lý vụ án, bà S cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P, bà H vào năm 2004

đúng như trình bày của ông P nên đây là tình tiết không cần phải chứng theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà H với bà S được xác lập vào tháng 6 năm 2004 thông qua Giấy tay mua bán với nhau. Như vậy mặc dù hai bên không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau khi chuyển nhượng, ông P, bà H đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng đất cho bà S, đồng thời bà S cũng đã giao phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông P quản lý, sử dụng từ năm 2004 cho đến nay. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 [Bộ luật Dân sự năm 2015](#) quy định: “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”. Do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H; công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn P, bà Huỳnh Thị H với bà Lê Thị Kim S vào năm 2004.

Việc bà Lê Thị Kim S cho rằng giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên do chồng bà là ông Tô Quang Thấy không ký tên vào giấy tay mua bán nên nay bà S không đồng ý tiếp tục hợp đồng. Xét thấy, mặc dù ông Tô Quang Thấy không ký tên nhưng bà S thừa nhận ông Thấy có biết và cũng đồng ý với việc chuyển nhượng này, vì số tiền chuyển nhượng đất bà sử dụng vào việc chữa bệnh cho ông Thấy. Do đó HĐXX không chấp nhận hủy hợp đồng theo yêu cầu của bà S.

Đối với sự chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng thực tế ít hơn so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hội đồng xét xử xét thấy sự chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế ít hơn so với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất. Mặt khác, ông P và bà H cũng đồng ý với diện tích đất thực tế đo đạc được.

Ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, sau khi thảo luận nghị án, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Lê Thị Kim S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, vì vậy miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Ông P và bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Về chi phí tố tụng: Ông P và bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và định giá tài sản nên HĐXX ghi nhận. Ông P, bà H đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 106 [Luật Đất đai năm 2003](#).

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn P và bà Huỳnh Thị H.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn P, bà Huỳnh Thị H với bà Lê Thị Kim S vào tháng 6 năm 2004 đối với diện tích 30.000m² đất tại thửa đất số 79c, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị Kim S do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 12/01/1999. Đất tọa lạc tại ấp Thái Tân, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Ông Bùi Văn P và bà Huỳnh Thị H có quyền sử dụng thửa đất số 79c, tờ bản đồ số 02 nêu trên. Diện tích theo đo đạc thực tế là 29825,4m² đất (trong đó có

191,2m² đất nằm trong hành lang ATGT đường bộ), đất có hình 1-2-3-4-5-6-1, cụ thể các cạnh như sau:

- Cạnh 1-2 giáp đường bê tông dài 42,50m
- Cạnh 2-3 và 3-4 giáp đất bà Bùi Thị Bảy dài 4,50m và 701,50m
- Cạnh 4-5 giáp đất ông Nguyễn Văn Mừng dài 42,00m
- Cạnh 5-6 và 6-1 giáp đất ông Phạm Thanh Tòng dài 701,50m và 4,50m

(Theo Tờ Trích đo địa chính số TĐ 06-2022 ngày 26/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất)

Bà Lê Thị Kim S có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 30.000m² đất tại thửa số 79c, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 12/01/1999 để ông Bùi Văn P và bà Huỳnh Thị H liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này theo quyết định của Tòa án. Chi phí, L phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Bùi Văn P và bà Huỳnh Thị H chịu.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn P và bà Huỳnh Thị H về việc tự chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông P, bà H đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Kim S được miễn án phí.

- Ông Bùi Văn P và bà Huỳnh Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009882 ngày 17/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

4. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Hòn Đất;
- Chi cục THADS huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Cúc