TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2018/DS-ST
Ngày: 14/12/2018
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 CHÂU THÀNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thiêm
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Đỗ Minh Tân
2. Ông Nguyễn Hùng Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch Nhạn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2018 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công kH vụ án thụ lý số: 27/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2018/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số số 128/2018/QĐST- DS ngày 28/11/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Lê Văn L, sinh năm 1965
Địa chỉ: số 125, tổ 4, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
Người đại diện theo ủy quyền của ông L là: Ông Trần Văn N, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: 1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1956 (vắng mặt)
2. Võ Hoài T, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. Võ Thị Kim N, sinh năm 1986 (vắng mặt)
2. Võ Hoài K, sinh năm 1989 (vắng mặt)
3. Võ Thị Ngọc P, sinh năm 1991 (vắng mặt)
4. Võ Văn T1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày:

Vào ngày 10/02/1998 ông Lê Văn L có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L1 và bà Lê Thị H diện tích đất 3.270m^2 thuộc thửa 288 tờ bản đồ số 69 đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 30 chỉ vàng 24k. Sau khi nhận

chuyển nhượng ông L đã trả đủ vàng cho ông L1 và bà H nhưng do giấy CN-QSD đất ông L1 và bà H đang thế chấp Ngân hàng nên chưa tiến hành thủ tục sang tên. Đến năm 2003 ông L1 chết bà H được thừa kế quyền sử dụng đất của ông L1 và đã xóa thế chấp tại Ngân hàng nhưng đến nay bà H vẫn chưa sang tên phần đất đã bán cho ông L.

Nay ông L yêu cầu bà Lê Thị H và Võ Hoài T chuyển quyền sử dụng thửa đất 288, tờ bản đồ số 69, diện tích đo đạc thực tế 3.172m^2 đất lúa tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để ông Lê Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông L nhận chuyển nhượng đất trọn thửa nên khi ông L1 và bà H giao đất không có đo đạc thực tế, nay diện tích đất đo đạc thực tế tăng 172m^2 nên ông L tự nguyện trả giá trị đất 127m^2 cho bà H bằng tiền là 15.000.000đồng.

- Theo biên bản ghi lời khai ngày 06/8/2018 và biên bản hòa giải ngày 29/10/2018 bị đơn bà Lê Thị H trình bày:

Bà Lê Thị H thừa nhận trước đây vợ chồng bà có bán cho ông Lê Văn L 3.000m^2 đất trồng lúa tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi thỏa thuận mua bán vợ chồng bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông L sử dụng đến nay. Khi bán đất cho ông L thì phần đất này ông Lê Văn L1 là chồng bà đứng tên, sau này ông L1 chết các con bà đồng ý giao cho bà thừa kế đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất vợ chồng bà bán cho ông L thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 69 diện tích theo giấy chứng nhận được cấp là 3.270m^2.

Nay bà Lê Thị H đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 288 tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã T, huyện C cho ông Lê Văn L. Bà H đồng ý nhận giá trị diện tích đất 172m^2 bằng tiền là 15.000.000đồng.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2018 anh Võ Hoài T trình bày:

Anh là con của ông Lê Văn L1 và bà Lê Thị H, ngày 10/02/1998 cha mẹ của anh có bán cho ông Lê Văn L 3.000m^2 đất trồng lúa tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 30 chỉ vàng 24k. Ông L đã trả đủ vàng và cha, mẹ anh đã giao đất cho ông L canh tác từ khi bán đất cho đến nay. Cha của anh chết cách đây khoản 13-14 năm, sau khi cha chết thì các anh chị em thống nhất lập văn bản thỏa thuận cho mẹ anh là bà Lê Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/3/2015 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị H thửa đất số 288, tờ bản đồ số 69, diện tích 3.270m^2 đo đạc thực tế 3.172m^2.

Nay anh đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông L, đối với diện tích đất còn thừa 172m^2 ông L tự nguyện trả giá trị cho gia đình anh số tiền 15.000.000đồng, anh đồng ý.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Võ Thị Kim N, Võ Hoài K, Võ Thị Ngọc P, Võ Văn T1 không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến:

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách của người

tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng qui định tại Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án để tham gia hòa giải và xét xử là không chấp hành đúng quy định tại Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn L. Chấp nhận sự tự nguyện của ông L trả giá trị đất 172m^2 cho bà H là 15.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ đơn khởi kiện, đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. *Về tố tụng:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, Võ Hoài T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[3]. *Về nội dung vụ án:*

[3.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án thì vào năm 1998 ông Lê Văn L có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L1 và bà Lê Thị H diện tích 3.000m^2 đất trồng lúa tọa lạc ấp ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá là 30 chỉ vàng 24kr. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L1 và bà H không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, chỉ có xác nhận của Ban tự quản ấp T, xã T. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L đã trả đủ vàng cho hộ bà H và hộ bà H cũng đã tự nguyện giao phần đất đã bán cho ông L sử dụng từ năm 1998 cho đến nay, do ông L nhận chuyển nhượng trọn thửa nên hộ bà H đã giao trọn thửa đất cho ông L sử dụng không có đo đạc thực tế. Qua xem xét thẩm định tại chổ thì phần đất hộ bà H chuyển nhượng cho ông L thuộc thửa 288, tờ bản đồ 69 diện tích đo đạc thực tế là 3.172m^2 đất trồng lúa tọa lạc ấp ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ bà Lê Thị H. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay hộ bà H không chuyển quyền sử dụng đất cho ông L. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu hộ bà Lê Thị H thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thửa 288 tờ bản đồ 69, diện tích đo đạc thực tế là 3.172m^2 để ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L tự nguyện trả giá trị đất 172m^2 cho bà H bằng tiền là 15.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà H và anh T cũng đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trọn thửa đất 288 cho ông L và đồng ý nhận giá trị đất 172m^2 là 15.000.000đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này".

Khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

"1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất H 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;"

Căn cứ vào các điều luật đã viện dẫn trên, xét về hình thức của hợp đồng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với hộ bà Lê Thị H là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông L đã giao đủ vàng cho hộ bà H và hộ bà Lê Thị H cũng đã giao đất cho ông L sử dụng từ năm 1998 cho đến nay. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với hộ bà Lê Thị H. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn L trả cho bà Lê Thị H 15.000.000 đồng tiền giá trị đất 172m^2.

[3.2]. Về án phí: Ông Lê Văn L tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.3]. Về chi phí tố tụng khác: ông L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ban hành ngày 30/12/2016 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 ông Lê Văn L.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với hộ bà Lê Thị H. Ông Lê Văn L được quyền sử dụng đất thửa 288, tờ bản đồ số 69, diện tích đo đạc thực tế 3.172m^2 đất trồng lúa tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo sơ đồ trích đo hiện trạch đất tranh chấp ngày 14/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

3. Ông Lê Văn L có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn L trả giá trị đất 172m^2 cho bà Lê Thị H số tiền là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

5. Về án phí: ông Lê Văn L tự nguyện chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ đồng theo biên lai số 02845 ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông L đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng khác: Tộng cộng chi phí thẩm định, định giá là 5.304.000đồng. Ông L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá; Ông L đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

7. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản án.

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 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.

***Nơi nhận*:**
- Tòa án ND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát ND huyện C;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án DS H. C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thiêm