

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số : 108/2022/DS-ST
Ngày : 22-11-2022
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 CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Trí.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh Ngọc Đình.

Bà Nguyễn Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thu- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 195/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng S. Địa chỉ: ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Thanh T là luật sư của Công ty luật TNHH Trúc N- thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Huỳnh N. Địa chỉ: ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Trịnh Thị K. Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Hoàng T. Địa chỉ: ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2/ Ông Nguyễn Hà Thanh N. Địa chỉ: ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nhân: Bà Trịnh Thị K. Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3/ Bà Trần Thị N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Hoàng T.
 Cùng địa chỉ: ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.
(Luật sư, các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05-8-2022 và ngày 16-8-2022 và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hoàng Sg là nguyên đơn và tại phiên tòa Luật sư Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Ngày 12 tháng 11 năm 2021, em ruột của ông là Nguyễn Hoàng T có thỏa thuận “giấy bán đất” chuyển nhượng một phần thửa đất của bà Nguyễn Huỳnh N với chiều ngang 10m, chiều dài 29m, có diện tích là 290m², thuộc một phần thửa số 217, tờ bản đồ số 21 do bà Nguyễn Huỳnh N đứng tên GCNQSD đất có diện tích là 2.791,9m² nhằm mục đích để ông và gia đình cất nhà để sinh sống. Giá trị chuyển nhượng là 370.000.000 đồng, ông đã giao trước cho bà N là 300.000.000 đồng, phần còn lại 70.000.000 đồng, khi nào làm xong thủ tục CGCNQSD đất cho ông S thì ông S giao đủ tiền cho bà N. Sau khi giao tiền xong, do điều kiện của ông khó khăn nên mẹ ruột ông là bà Phan Thị L có hỏi bà N san lấp mặt bằng để cất nhà thì bà N đồng ý. Vào khoảng tháng 3, tháng 4 năm 2021, ông tiến hành san lấp cát và cất nhà cấp 4, vách tường bê tông cốt thép, hàng rào xây gạch, một phần cột bê tông lưới B40 xong, chưa tô. Ngày 06/4/2021, ông có thuê Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ theo mảnh trích đo ngày 06/4/2021 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 09/4/2021, có diện tích là 281,5m². Sau đó bà N thông báo cho ông là thủ tục tách thửa không được, bà N đồng ý trả tiền lại ông thì ông không đồng ý. Nhưng đến ngày 18/7/2022, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 217, diện tích là 2.791,9m², tờ bản đồ số 21 cho ông Nguyễn Hà Thanh N làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với một phần thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21.

Nay ông yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD với chiều ngang 10m, chiều dài 29m, có diện tích là 290m², thuộc một phần thửa số 217 do bà Nguyễn Huỳnh N đứng tên GCNQSD đất có diện tích là 2.791,9m² nhằm mục đích để ông và gia đình cất nhà để sinh sống tại xã Thuận Mỹ (giấy tay) để ông làm thủ tục tách thửa và ông đứng tên GCNQSD đất. Ông sẽ tiếp tục thanh toán 70.000.000 đồng còn lại cho bà N theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa ông xác định chỉ yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD đất đối với diện tích 281,5m² do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ theo mảnh trích đo ngày 06/4/2021 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 09/4/2021, phần diện tích bị thiếu ông không yêu cầu bà N bồi hoàn tiền cho ông.

Ông S là nguyên đơn không trình bày bổ sung gì thêm.

Bà Trịnh Thị K là người đại diện theo ủy quyền của là bị đơn trình bày: Qua lời trình bày của ông S về toàn bộ nội dung sự việc là đúng, bà N có chuyển nhượng “giấy tay” phần đất trên cho ông S. Bà N đồng ý tách thửa cho S 290m² đất thuộc một phần thửa đất số 217, bản đồ số 21 tại xã Thuận Mỹ cho ông S,

nhưng thủ tục tách thửa không được do quy định của pháp luật đất đai.

Nay bà N đồng ý tách thửa cho ông S theo như thỏa thuận ban đầu, ông S sẽ thanh toán cho bà N số tiền còn lại 70.000.000 đồng.

Bà Trịnh Thị K là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hà Thanh N trình bày: Trước yêu cầu khởi kiện của ông S đối với bà N thì ông S không có ý kiến gì trong vụ án này.

Ông Nguyễn Hoàng T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị N trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của ông S, ông không trình bày gì thêm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S, luật sư T phát biểu quan điểm: Ông S tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà N. Hai bên thỏa thuận 281,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21 tại xã Thuận Mỹ với giá là 370.000.000 đồng. Ông S đã giao cho bà N 300.000.000 đồng, phần còn lại là 70.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục CGCNQSD đất cho ông S thì ông S giao đủ cho bà N. Ông S đã xây dựng căn nhà cấp 4, cột bê tông cốt thép chưa tô và đã thực hiện 2/3 trị giá của hợp đồng chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng CNQSD đất giữa các đương sự.

Các đương sự thống nhất kết quả định giá và kết quả đo đạc theo mẫu trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 06/4/2021 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 09/4/2021.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Những người tham gia phiên tòa: Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông S tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà N. Hai bên thỏa thuận 281,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21 tại xã Thuận Mỹ với giá là 370.000.000 đồng. Ông S đã giao cho bà N 300.000.000 đồng, phần còn lại là 70.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục CGCNQSD đất cho ông S xong thì ông S giao đủ cho bà N. Ông S đã xây dựng căn nhà cấp 4, cột bê tông cốt thép chưa tô và đã thực hiện 2/3 trị giá của hợp đồng nên cần công nhận hợp đồng giữa các đương sự.

Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, cũng như không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Ông S khởi kiện bà N về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông S đối với bà N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Ông S yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần thửa đất số 217, có diện tích là 281,5m², tờ bản đồ số 21 xã Thuận Mỹ, theo mảnh trích đo.

Qua lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy bán đất ngày 12/11/2021 giấy tay) giữa ông S và bà N xác lập vào ngày 12/11/2021 về mặt hình thức là không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Ông S đã đưa trước một phần tiền cho bà N là 300.000.000 đồng phần còn lại là 70.000.000 đồng sẽ giao đủ khi làm xong thủ tục cấp GCNQSD đất, hai bên thống nhất nên ông S tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng ngôi nhà cấp 4, móng, cột, đà bê tông cốt thép vách tường chưa tô, mái tôn thiết, tường xây gạch không trát, nền tráng xi măng. Sau khi xây dựng gần hoàn thiện công trình thì thủ tục cấp giấy không được do không thể tách thửa đất số 217 như đã thỏa thuận nên hai bên tranh chấp.

Tại công văn số 2662/UBND-NC ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành phúc đáp công văn số 155/CV-TA ngày 12/9/2022 như sau:

“...Qua nội dung văn bản Ủy ban nhân huyện có ý kiến như sau:

Căn cứ Quyết định số 2495/QĐ-UBND ngày ngày 25/7/2018 của UBND tỉnh Long An.

Căn cứ Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Long An.

1. Khu vực thửa đất số 217 tờ bản đồ số 21 xã Thuận Mỹ thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp.

2. Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh VP ĐKĐĐ duyệt ngày 9/4/2022 tại một phần thửa đất số 217, diện tích 281,5m²: Vị trí này không thuộc quy hoạch đất ở nông thôn.

Đối với việc tách thửa:

Tại Điều 10 Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Long An: Xử lý các trường hợp đặc biệt không có đề cập đến Cơ quan Tòa án trong việc tách thửa đất do đó UBND huyện không có ý kiến...”.

Thỏa thuận của các đương sự đã vi phạm về hình thức của hợp đồng CNQSD đất. Tuy nhiên, ông S không có nhà ở, có đơn xác nhận của trưởng ấp Bình Trị 1 và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Thuận Mỹ ngày 27/10/2022. Ông S đã xây dựng nhà ở cấp 4 như trên đã hoàn thiện gần xong phần kiến trúc căn nhà, ông S đã thanh toán trước cho bà N là 300.000.000 đồng (giá trị hợp đồng CNQSD đất là 370.000.000 đồng), đã trên 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. (BL các tấm hình chụp 35 đến BL 52). Ngoài ra, bà N cũng

đồng ý hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD đất (giấy bán đất ngày 12/11/2021- giấy tay) đối với diện tích đã thoả thuận theo mảnh trích đo do công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 06/4/2021 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 09/4/2021 là 281,5m² do bà Nguyễn Huỳnh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông S phải thanh toán tiếp cho bà Như 70.000.000 đồng còn lại cũng phù hợp với Điều 129 của Bộ luật dân sự.

Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức;

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

“...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...”

[3] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An: “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp đối với một phần thửa đất số 217, diện tích 2.791,9m², tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, có diện tích 281,5m² theo mảnh trích đo do công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 06/4/2021 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 09/4/2021 do bà Nguyễn Huỳnh N đứng tên GCNQSD đất tiếp tục áp dụng và sẽ được hủy bỏ theo quy định tại Chương VIII Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên, xét cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S đối với bà N. Công nhận hợp đồng CNQSD đất (giấy bán đất) ngày 12/11/2021 giữa ông S với bà N.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành về toàn bộ nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là phù hợp.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp tổng cộng là 3.000.000 đồng (ông S, bà N tự nguyện mỗi người chịu ½ chi phí này, ông S đã nộp xong, bà N có nghĩa vụ trả lại ông S 1.500.000 đồng) theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Về án phí:

Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông S phải chịu án dân sự sơ thẩm đối với số tiền 70.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” của ông S đối với bà N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/11/2021 “giấy bán đất” giấy tay giữa ông Nguyễn Hoàng S với bà Nguyễn Huỳnh N với diện tích là 281,5m², thuộc một phần thửa đất số 217, diện tích 2.791,9m², tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành theo mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 06/4/2021 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 09/4/2021.

“ Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất, điều chỉnh GCNQSD đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên GCNQSD đất đã cấp). Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính GCNQSD đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy GCNQSD đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên GCNQSD đất đã cấp) ”.

Buộc ông S phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N với số tiền còn lại là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy bán đất ngày 12/11/2021).

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 08/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Ông S, bà N tự nguyện mỗi người chịu ½ chi phí này, ông S đã nộp xong, bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại ông S 1.500.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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, hằng 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng, ông S đã nộp theo biên lai thu số 0008029 ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An. Ông S phải nộp tiếp 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng).

- Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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 tỉnh;
- Viện kiểm sát huyện;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn).

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Bảo Trí