

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 70/2023/DS-ST

Ngày: 18 - 7 - 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 Lê Cẩm Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Lập.
2. Ông Nguyễn Văn Dũng.

- 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: Ông Bùi Đức Mậu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 7 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: 224/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Hoàng C sinh năm 1978 và chị Mai Thị Thu H sinh năm 1980; cùng địa chỉ: khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG. (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị L sinh năm 1951; địa chỉ: Khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG. (vắng mặt).

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

3.1. Chị Trần Thị H1 sinh năm 1975 và chị Trần Thị H2 sinh năm 1976; cùng địa chỉ: khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG. (vắng mặt).

3.2. Anh Trần Văn H3 sinh năm 1977 và chị Trần Thị L2 sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Khu phố TT thị trấn SS, huyện HĐ, KG. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh Hoàng C và chị Mai Thị Thu H trình bày:

Vào năm 2013 bà Trần Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh, chị một căn nhà gắn liền diện tích đất 190m², đất có chiều rộng là 5,8m tọa lạc tại tổ 9 khu phố ST, thị trấn SS, huyện HD, tỉnh KG với giá 350.000.000 đồng. Việc thỏa thuận mua bán có làm Hợp đồng sang nhượng nhà đất vào ngày 09/7/2013 tại nhà con của bà L là chị Trần Thị H2. Vợ chồng anh, chị đã thanh toán cho bà L tiền mua bán nhà đất cụ thể như sau: Đợt 01: anh, chị đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng vào ngày 09/7/2013 do chị Trần Thị H2 ký nhận thay bà L. Đợt 02: thanh toán số tiền là 160.000.000 đồng vào ngày 18/7/2013 do chị Trần Thị H2 ký nhận thay bà L. Đợt 03: thanh toán số tiền là 90.000.000 đồng vào ngày 01/8/2014 do bà Trần Thị L2 nhận thay bà L. Đợt 04: thanh toán số tiền là 40.000.000 đồng vào ngày 10/02/2015 do chị Trần Thị H2 ký nhận thay bà L. Đợt 05: thanh toán số tiền là 10.000.000 đồng do bà Trần Thị L2 nhận thay bà L.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất kể từ ngày 09/7/2013 thì gia đình bà L giao nhà, đất cho vợ chồng anh, chị sử dụng ổn định từ năm 2013 cho đến nay. Bà L cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh, chị quản lý. Sau khi nhận nhà vợ chồng anh, chị đã sửa sang lại nhà, lợp mái tole, gia cố chỗ bị mưa ướn, đổ thêm mâm mái nhà sau, đi đường điện, sửa nhà trước để làm cửa hàng bán văn phòng phẩm....

Do giữa bà L và bà Trần Thị Ngó phát sinh tranh chấp ranh đất nên bà L không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh, chị được. Thời điểm đó, bà L và các con của bà L thống nhất sau khi tranh chấp xong ranh đất sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh, chị nhưng sau khi Tòa án các cấp đã xét xử xong, bản án có hiệu lực pháp luật thì các con của bà L không chịu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh, chị.

Diện tích đất tranh chấp hiện nay đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD điều chỉnh theo quyết định của Bản án số 128/2020/DS-PT ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang là 179,43m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố ST, thị trấn SS, huyện HD, tỉnh KG. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện HD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ SS00002 QSDĐ/1731 ngày 31/12/2022 do hộ bà Trần Thị L đứng tên.

Đến ngày 01/9/2022 giữa vợ chồng anh, chị và bà Trần Thị L đã làm Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà L cũng xác định đã nhận của anh, chị đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất theo Hợp đồng sang nhượng đất ngày 09/7/2013. Bà L cũng đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền

sử dụng đất cho vợ chồng anh, chị nhưng con của bà L không đồng ý vì đất cấp cho hộ gia đình nên vợ chồng anh, chị không chuyển quyền sử dụng được.

Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa anh C, chị H yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Công nhận hiệu lực của hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2013 giữa bà Trần Thị L và ông Hoàng C và Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2022 giữa bà Trần Thị L và vợ chồng anh, chị là Hoàng C, Mai Thị Thu H.

(2) Buộc bà Trần Thị L và các con của bà L là Trần Thị H1, Trần Thị H2, Trần Văn H3, Trần Thị L2 phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 179,43m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố ST, thị trấn SS, huyện HD, tỉnh KG cho anh, chị đứng tên.

Anh, chị thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ theo Tờ trích đo địa chính số 140/TĐ-ĐC ngày 20 tháng 8 năm 2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HD và Chứng thư định giá số 151/2023/CT-BĐS/MIVC ngày 29/3/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư MT làm cơ sở giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Trần Thị L trình bày:

Vào năm 1998, bà và ông Trần Ngọc M3 được Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất công nhận thuận tình ly hôn theo Quyết định số 14/QĐTTLH ngày 09/7/1998. Theo đó, bà được chia tài sản là 01 căn nhà lợp tole và đồ dùng sinh hoạt trong nhà. Đến ngày 31/12/2002, bà được Ủy ban nhân dân huyện HD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất 190m². Đây là tài sản riêng của bà nhưng do thủ tục cấp giấy của Ủy ban nhân dân huyện làm cấp cho hộ chứ thực tế không phải là tài sản của hộ gia đình mà là tài sản của cá nhân bà.

Vào năm 2013, bà có bán cho vợ chồng anh C, chị H căn nhà gắn liền diện tích đất 190m², đất có chiều rộng là 5,8m tọa lạc tại tổ 9 khu phố ST, thị trấn SS, huyện HD, tỉnh KG với giá 350.000.000 đồng. Việc thỏa thuận mua bán có làm Hợp đồng sang nhượng nhà đất vào ngày 09/7/2013 tại nhà con của bà là chị Trần Thị H2.

Vợ chồng anh C, chị H đã trả cho bà đủ số tiền mua bán nhà đất là 350.000.000 đồng. Bà cũng đã giao nhà, đất cho vợ chồng anh C, chị H sử dụng từ khi hai bên thỏa thuận mua bán từ năm 2013 cho đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà cũng giao cho vợ chồng anh C quản lý.

Việc anh C, chị H sửa sang lại nhà cửa bà cũng biết và thống nhất. Tuy nhiên, do giữa bà và bà Trần Thị Ngó phát sinh tranh chấp ranh đất nên bà không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh C được. Thời điểm đó, bà và các con của bà bao gồm Trần Thị H1, Trần Thị H2, Trần Văn H3, Trần Thị L2 cũng thống nhất

sau khi tranh chấp xong ranh đất sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh C. Nhưng, sau khi giải quyết tranh chấp xong thì các con bà là Trần Thị H1, Trần Thị H2, Trần Thị L2 không chịu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh C.

Diện tích đất tranh chấp hiện nay đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ điều chỉnh theo quyết định của Bản án số 128/2020/DS-PT ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang là 179,43m² thuộc thửa đất. Bà và con trai của bà là anh Trần Văn H3 thống nhất việc mua bán nhà đất với vợ chồng anh C vào ngày 09/7/2013 nhưng do đất cấp cho hộ nên bà không thể chuyển quyền cho anh C được.

Vào ngày 01/9/2022 giữa bà và vợ chồng anh C, chị H đã làm lại Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh C, chị H là công nhận hiệu lực của hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2013 giữa bà và ông Hoàng C và Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2022 giữa bà và vợ chồng anh Hoàng C, chị Mai Thị Thu H.

Bà đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 179,43m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG đã được Ủy ban nhân dân huyện HĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ SS00002 QSDĐ/1731 ngày 31/12/2022 cho vợ chồng anh C, chị H đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn H3 trình bày:

Vào ngày 01/9/2022 giữa mẹ anh và vợ chồng anh C, chị H đã làm lại Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh biết việc này và thống nhất không có ý kiến gì.

Anh đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh C, chị H là công nhận hiệu lực của hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2013 giữa mẹ anh là bà Trần Thị L và ông Hoàng C và Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2022 giữa mẹ anh là bà L và anh C, bà Mai Thị Thu H.

Anh đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 179,43m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG đã được Ủy ban nhân dân huyện HĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ SS00002 QSDĐ/1731 ngày 31/12/2022 cho vợ chồng anh C đứng tên.

Anh không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, không yêu cầu chia tài sản chung trong hộ gia đình vì phần nhà đất này gia đình anh đã chuyển nhượng hợp pháp cho chồng anh C, chị H từ năm 2013.

Bà Trần Thị L, anh Trần Văn H3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Các chị Trần Thị H1, Trần Thị H2, Trần Thị L2 đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án nhưng vẫn không gửi văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã triệu tập các chị đến tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và triệu tập đến tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng các chị vẫn vắng mặt, không rõ lý do.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án nhưng do vụ án khó, phức tạp nên cần rút kinh nghiệm trong các vụ án khác.

Về nội dung:

Ngày 09/7/2013, giữa bà Trần Thị L và anh Hoàng C có ký kết hợp đồng sang nhượng nhà đất, theo đó bà L sang nhượng cho anh C một căn nhà và đất có chiều rộng là 5,8m với giá 350.000.000 đồng. Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 179,43m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02. Anh C đã thanh toán cho bà L đủ số tiền chuyển nhượng đất là 350.00.000 đồng và bà L đã giao nhà, đất cho bà L sử dụng từ năm 2013 cho đến nay.

Xét thấy, việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự đã vi phạm về hình thức do không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, anh C đã thanh toán đủ 100% số tiền chuyển nhượng đất, bà L cũng đã giao nhà và đất cho anh C sử dụng. Việc chuyển nhượng đất giữa bà L và anh C các con của bà L đều biết và chấp nhận, các con của bà L là chị Trần Thị H2 và chị Trần Thị L2 cũng có nhận tiền chuyển nhượng nhà đất thay cho bà L, khi anh C sửa chữa nhà các con của bà L cũng không phản đối.

Nguyên nhân các bên chưa thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do giữa bà L và bà Trần Thị Ngó phát sinh tranh chấp ranh đất. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh H3 cũng thống nhất công nhận hợp đồng và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, chị H. Do đó, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C, chị H và bà L vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) công

nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Buộc bà L và các anh chị H1, L2, H2, H3 phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh C, chị Huyền.

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, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là anh Hoàng C, chị Mai Thị Thu H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị L nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Bị đơn là bà Trần Thị L có địa chỉ cư trú tại thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Bà L và anh Trần Văn H3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các chị Trần Thị H1, Trần Thị H2, Trần Thị L2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, sự vắng mặt của các đương sự không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 227 của BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Các đương sự thống nhất xác định vào ngày 09/7/2013 dương lịch, tại nhà chị H2, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh C một căn nhà và diện tích đất chiều rộng (chiều ngang) là 5,8m tọa lạc tại tổ 9 khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG với giá 350.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm Hợp đồng sang nhượng nhà đất nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Anh C đã thanh toán đủ cho bà L số tiền là 350.000.000 đồng, bà L đã giao nhà và đất cho anh C sử dụng từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến nay. Sau khi sử dụng nhà anh C, chị H đã sửa chữa, nâng cấp nhà cũ của bà L. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa anh C và bà L cũng như việc anh C sử dụng, sửa chữa nhà các con của bà L đều biết.

Quá trình giải quyết vụ án anh C, chị H và bà L, anh H3 thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ theo Tờ trích đo địa chính số 140/TĐ-ĐC ngày 20 tháng 8 năm 2014

của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HĐ và Chứng thư định giá số 151/2023/CT-BDS/MIVC ngày 29/3/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư MT làm cơ sở giải quyết vụ án. Các đương sự đều thống nhất diện tích đất tranh chấp đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ điều chỉnh theo quyết định của Bản án số 128/2020/DS-PT ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang là 179,43m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện HĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 994503 ngày 31/12/2002 cho hộ bà Trần Thị L. Hiện nay, anh C, chị H là người đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp, bà không cầm cố hay thế chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

Xét hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 09/7/2013 giữa bà Trần Thị L và ông Hoàng C và Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2022 giữa bà Trần Thị L và vợ chồng anh, chị là Hoàng C, Mai Thị Thu H.

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2013 mà không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên không đảm bảo về hình thức của hợp đồng theo quy định Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005. Tương tự, Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2022 chỉ có chữ ký của hai bên mà không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên không đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 500 của BLDS năm 2015.

[2.2] Về nội dung:

Anh C đã thanh toán đủ 100% số tiền chuyển nhượng đất, bà L cũng đã giao nhà và đất cho anh C sử dụng.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị L và anh Hoàng C, chị Mai Thị Thu H chỉ có bà L ký tên, các thành viên còn lại của hộ gia đình bà L là các anh, chị Trần Thị H1, Trần Thị H2, Trần Văn H3, Trần Thị L2 không ký trong các hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của bà L, anh H3 thì các con của bà L đều biết và chấp nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà L và anh C. Các con của bà L là chị H2 và chị Loan cũng có nhận tiền chuyển nhượng nhà đất thay cho bà L, khi anh C sửa chữa nhà các con của bà L cũng không phản đối. Do đó, trường hợp này được xác định các thành viên hộ gia đình và Lý là các anh, chị H1, Huế, Hưởng, Loan đã đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà L và anh C tương tự như nội dung của Án lệ số 04/2016/AL về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao thông qua ngày 06/4/2016.

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, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên BLDS năm 2015 được áp dụng để giải quyết tranh chấp là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của BLDS năm 2015.

Nguyên nhân các bên chưa thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do giữa bà L và bà bà Trần Thị Ngó phát sinh tranh chấp ranh đất. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh H3 cũng thống nhất công nhận hợp đồng và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, chị H. Mặc dù, các thành viên còn lại trong hộ gia đình bà L là các chị H1, Huế, Loan không đồng ý làm thủ tục sang tên, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Đối chiếu với quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 của BLDS năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2013 và Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2022 được công nhận hiệu lực. Trường hợp này được áp dụng tương tự như nội dung của Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Từ những lập luận nêu trên xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất đối với thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02 diện tích 179,43m² tọa lạc tại khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG giữa anh C, chị H và bà L. Anh C, chị H có quyền sử dụng diện tích đất 179,43m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG. Anh C, chị H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí: Các đương sự phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp và án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 184, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 269 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 26, Điều 27 của 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Hoàng C, chị Mai Thị Thu H đối với bị đơn là bà Trần Thị L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất đối với thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02 diện tích 179,43m² tọa lạc tại khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG giữa anh Hoàng C, chị Mai Thị Thu H và bà Trần Thị L.

Anh C, chị H có quyền sử dụng diện tích đất 179,43m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG.

Anh C, chị H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46 tờ bản đồ số 02 diện tích 179,43m² tọa lạc tại khu phố ST, thị trấn SS, huyện HĐ, tỉnh KG.

2. Về chi phí tố tụng, án phí:

- Về chi phí tố tụng: Anh C, chị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 8.766.000 đồng (Tám triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), bao gồm phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai là 250.000 đồng (Hai trăm năm chục nghìn đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản là 8.516.000 đồng (Tám triệu năm trăm mười sáu nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng anh C, chị H đã nộp là 8.766.000 đồng (Tám triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

- Về án phí:

Anh C, chị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008109 ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ; Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Cơ quan Thi hành án huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã;
- Lưu.

Đã ký

Lê Cẩm Tú