TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 262/2019/DS-ST
Ngày: 26/12/2019
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 CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Phạm Văn Nhịn**.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Đoàn Thị Thoa**

2. Ông **Trần Trung Nhân**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Lê Thị Kim Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa*: Bà **Huỳnh Thị Cẩm –** Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử công khai vụ án thụ lý số 206/2019/TLST–DS ngày 07 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 288/2019/QĐXXST-DS ngày 19/11/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị P**, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Ấp M, xã Th, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn S**, sinh năm: 1950. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2019)

Địa chỉ: Ấp MT, xã Tr, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: - Ông **Đặng Văn H**, sinh năm: 1938.

- Bà **Võ Thị T**, sinh năm: 1942.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Tr, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

- Anh **Đặng Văn V**, sinh năm: 1974.

- Anh **Đặng Văn P1**, sinh năm: 1975.

- Anh **Đặng Văn M1**, sinh năm: 1986.

- Anh **Đặng Văn T1**, sinh năm: 1988.

- Anh **Đặng Văn N**, sinh năm: 1989.

- Chị **Đoàn Thị L1**, sinh năm: 1974.

- Anh **Đặng Trung H1**, sinh năm: 2003.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Tr, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của anh H1: Anh **Đặng Văn H2**, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Ấp 06, xã B, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị **Thiều Thị Ánh N1**, sinh năm: 1988.

- Chị **Đặng Thị Út M2**, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Tr, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Anh **Đặng Văn H2**, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Ấp 06, xã B, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông S có mặt tại phiên tòa; Ông H, bà T, anh V, anh P1, anh M1, anh T1, anh N, chị L1, anh H1, chị N1, chị M2 và anh H2 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện và Tờ tự khai cùng đề ngày 22/5/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị P trình bày*:

Vào năm 1998, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị T phần đất ruộng diện tích khoảng 6.500m^2, tọa lạc tại ấp M, xã Tr, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá là 141 chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập giấy bán đất viết tay ngày 14/9/1998 do bà P viết và có ông H, bà T cùng con là Đặng Văn P1 cùng ký tên. Bà đã giao vàng đầy đủ cho vợ chồng ông H, bà T và gia đình ông H cũng đã giao đất cho bà canh tác từ đó luôn cho đến nay. Hiện nay, theo Vlap, phần đất trên có số thửa mới là thửa đất số 813, diện tích 4.521,7m^2 và thửa đất số 814, diện tích 1.985,6m^2, do ông H đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông H lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho bà đứng tên nhưng gia đình ông H viện dẫn nhiều lý do kéo dài đến nay.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 14/9/1998 giữa bà và ông H, bà T; yêu cầu ông H, bà T cùng các thành viên trong hộ phải lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 813, diện tích 4.521,7m^2 và thửa đất số 814, diện tích 1.985,6m^2, cùng tọa lạc tại ấp M, xã Tr, huyện C cho bà ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27/9/2019, bị đơn bà Võ Thị T trình bày*:

Bà là vợ của ông H. Trước đây (Thời gian đã lâu bà không nhớ rõ năm nào), vợ chồng bà có bán cho bà P khoảng 6.500m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã Tr, huyện

C, tỉnh Tiền Giang, do ông H đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất. Khi mua bán, hai bên có lập hợp đồng mua bán viết tay. Bà và ông H có ký tên. Bà không nhớ rõ giá mua bán là bao nhiêu. Gia đình bà đã nhận đủ tiền, vàng và cũng đã giao đất cho bà P canh tác từ đó đến nay. Do các con của bà hiện đi làm ăn xa nên không về địa phương ký tên sang tên cho bà P được. Nay bà P khởi kiện thì bà cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà P.

** Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn H2 trình bày*:

Anh là con ruột của ông H và bà T. Trước đây, cha mẹ anh có bán cho bà P khoảng 6.500m^2 đất ruộng, giá mua bán là bao nhiêu anh không rõ. Hiện bà P cũng đang quản lý canh tác đất. Nay bà P khởi kiện thì anh cũng thống nhất đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà P.

Bị đơn ông Đặng Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn V, anh Đặng Văn P1, anh Đặng Văn M1, anh Đặng Văn T1, anh Đặng Văn N, chị Đoàn Thị L1, anh Đặng Trung H1, chị Thiều Thị Ánh N1 và chị Đặng Thị Út M2 không cung cấp lời khai cũng như ý kiến đối với việc bà Phượng khởi kiện.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như trên. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát tham dự phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Mặc dù, giấy tay mua bán đất không đúng về mặt hình thức theo quy định nhưng các bên đã thực hiện việc giao vàng và giao đất xong. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng*:

- *Về đại diện ủy quyền*: Bà Huỳnh Thị P là nguyên đơn ủy quyền cho ông Trần Văn S theo văn bản ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã Thiện Trí chứng thực ngày 18/6/2019. Xét việc ủy quyền của bà P là phù hợp với quy định tại Điều 138 của Bộ luật dân sự nên ông S là đại diện theo ủy quyền của bà P.

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Bà P kiện ông H, bà T tranh chấp liên quan về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan hệ tranh chấp*: Bà P kiện ông H, bà T tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự.

- *Về việc vắng mặt của các đương sự*: Bị đơn ông Đặng Văn H, bà Võ Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn V, anh Đặng Văn P1, anh Đặng Văn M1, anh Đặng Văn T1, anh Đặng Văn N, chị Đoàn Thị L1, anh Đặng Trung H1, chị Thiều Thị Ánh N1 và chị Đặng Thị Út M2 đã được Toà án triệu tập hợp lệ để dự phiên tòa xét xử vụ án bà Phượng khởi kiện đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không lý do; Anh Đặng Văn H2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà T, anh V, anh P1, anh M1, anh T1, anh N, chị L1, anh H1, chị N1, chị M2 và anh H2.

[2]. Về nội dung vụ án: Vào năm 1998, bà P có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị T phần đất ruộng diện tích khoảng 6.500m^2, tọa lạc tại ấp M, xã Tr, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá là 141 chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập giấy bán đất viết tay ngày 14/9/1998 do bà P viết và có ông H, bà T và con là Đặng Văn P1 cùng ký tên. Bà P đã giao vàng đầy đủ cho vợ chồng ông H, bà T và gia đình ông H cũng đã giao đất cho bà canh tác từ đó luôn cho đến nay. Hiện nay, theo Vlap, phần đất trên có số thửa mới là thửa đất số 813, diện tích 4.521,7m^2 và thửa đất số 814, diện tích 1.985,6m^2, do ông H đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất. Và ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất này cho bà P giữ từ khi được cấp giấy lại cho đến nay.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và hộ ông H mặc dù vi phạm về mặt hình thức, nhưng hai bên đã giao đủ vàng và giao đất xong. Phía ông H cũng đã giao đất cho bà P canh tác từ năm 1998 đến nay. Hơn nữa, qua lời khai bà T là vợ ông H và anh H2 là con ông H là những thành viên trong hộ ông H cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng 02 phần đất trên cho bà P. Đối với ông H và những thành viên trong hộ ông H còn lại là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ việc bà P kiện nhưng vẫn vắng mặt không lý do, xem như từ bỏ quyền bảo vệ quyền lợi cho mình. Xét yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự và án lệ số 04/2016, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P. Buộc hộ ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên quyền sử dụng phần đất thửa số 813, diện tích 4.521,7m^2 và thửa đất số 814, diện tích 1.985,6m^2 cho bà P mà hiện ông H đang đứng tên quyền sử dụng đất.

[3]. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn và những người trong hộ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ, nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; các Điều 167, Điều 168, Điều 179, Điều 188 của Luật đất đai; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị P.

- Buộc hộ ông Đặng Văn H gồm Đặng Văn H, bà Võ Thị T, anh Đặng Văn V, anh Đặng Văn P1, anh Đặng Văn M1, anh Đặng Văn T1, anh Đặng Văn N, chị Đoàn Thị L1, anh Đặng Trung H1, chị Thiều Thị Ánh N1, chị Đặng Thị Út M2 và anh Đặng Văn H2 thực hiện việc chuyển nhượng sang tên phần đất thửa số 813, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.521,7m^2 và thửa số 814, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.985,6m^2, cùng tọa lạc tại ấp M, xã Tr, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà Huỳnh Thị P mà hiện ông Đặng Văn H đại diện hộ đang đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04780, CN452194 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04781, CN452193 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cùng ngày 01/6/2018. Hai phần đất hộ ông H sang tên chuyển nhượng cho bà P có tứ cận như sau:

- Thửa đất số 813, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.521,7m^2:

+ Hướng Đông giáp với thửa đất số 109 có số đo là (11,49m + 3,14m) và thửa đất số 136 có số đo là 132,80m;

+ Hướng Tây giáp với thửa đất số 124 có số đo là (14,13m + 24,47m + 45,22m + 21,86m); thửa đất số 98 có số đo 17,08m và thửa đất số 99 có số đo 19,80m;

+ Hướng Nam giáp với thửa đất 814 có số đo là 32,85m;

+ Hướng Bắc giáp với thửa đất số 100 có số đo là 28,34m.

- Thửa đất số 814, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.985,6m^2:

+ Hướng Đông giáp với thửa đất số 136 có số đo là 28,40m và thửa đất số 240 có số đo (8,45m + 4,02m + 21,46m);

+ Hướng Tây giáp với thửa đất số 151 có số đo là 60,96m;

+ Hướng Nam giáp với thửa đất 815 có số đo là 17,19m và thửa đất số 816 có số đo 14,00m;

+ Hướng Bắc giáp với thửa đất số 813 có số đo là 32,85m.

Kèm theo bản photo "Trích lục bản đồ địa chính" ngày 30/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè.

- Nếu hộ ông Đặng Văn H và bà Võ Thị T không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên theo quy định thì bà Huỳnh Thị P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất 02 thửa đất số 813, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.521,7m^2 và thửa số 814, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.985,6m^2 theo quyết định bản án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hộ ông Đặng Văn H chịu 300.000 đồng án phí.

- Hoàn lại bà Huỳnh Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 10371 ngày 07/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

3. Về quyền kháng cáo:

- Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sư thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Cái Bè;
- CCTHADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

PHẠM VĂN NHỊN