TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH TRỊ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2024/DS-ST
Ngày: 28-8-2024
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 THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Tân

Ông Huỳnh Văn Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Thạch Sơn Hà, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2024/TLST-DS, ngày 07 tháng 6 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Võ Hồng Đ, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*: 1. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1975 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Chị Nguyễn Thị Ái N, sinh năm 1999 (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Duy K, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Minh T2 – Chi cục trưởng (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Lê Việt T3, sinh năm 1986 (có mặt).

5. Bà Đỗ Phương Kiều T4, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2024 và tại phiên toà nguyên đơn bà Võ Hồng Đ trình bày:

Vào năm 2022 bà có nhận chuyển nhượng diện tích 88,62m^2 tại thửa 724, tờ bản đồ 09, toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 808472 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H000509) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 vào ngày 12/12/2008. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và có lập "Tờ giấy tay" ngày 09/5/2022. Bà T, ông T1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ, tuy nhiên bà nhiều lần yêu cầu bà T, ông T1 thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng cho bà phần diện tích đất này nhưng bị đơn không thực hiện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nay bà yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông T1, bà T theo "Tờ giấy tay" ngày 09/5/2022 đối với phần diện tích 88,62m^2 tại thửa 724, tờ bản đồ 09, toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận QSD đất số AM 808472 do UBND huyện T cấp cho hộ Nguyễn Văn T1 ngày 12/12/2008 và công nhận cho bà phần đất này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2024 bị đơn bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ngày 09/5/2022 vợ chồng ông bà có làm giấy tay sang nhượng cho bà Võ Hồng Đ 01 nền đất thổ cư diện tích 88,62m^2 tại thửa 724, tờ bản đồ 09, đất toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho hộ Nguyễn Văn T1 đứng tên, tuy nhiên thực chất đất có nguồn gốc do vợ chồng mua đấu giá của nhà nước vào khoảng năm 2008, đất không phải của hộ gia đình, gia đình hiện nay chỉ có ông bà và 02 người con là N và K. Thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Đ giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó bà Đ đã ra số tiền 500 triệu đồng bà Đ trả cho Ngân hàng TMCP X chi nhánh B để chuộc GCN QSD Đất về và hiện bà Đ đang giữ giấy và số tiền còn lại 1 tỷ đồng là tiền ông bà nợ của bà Đ và đồng ý cấn trừ vào tiền mua đất. Nay bà Đ yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông bà theo tờ sang đất ngày 09/5/2022 đối với phần diện tích 88,62m^2 tại thửa 724, tờ bản đồ 09, toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận QSD đất số AM 808472 do UBND huyện T cấp cho hộ Nguyễn Văn T1 ngày 12/12/2008 và công nhận cho bà Đ phần đất này ông bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đ.

Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 16/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ái N và anh Nguyễn Duy K có lời trình bày:

Nguyên đơn bà Võ Hồng Đ có khởi kiện cha mẹ anh chị là bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn T1 để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất xác lập năm 2022 đối với phần diện tích 88,62m^2 tại thửa 724, tờ bản đồ 09, toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận QSD đất số AM 808472 do UBND huyện T cấp cho hộ Nguyễn Văn T1 ngày 12/12/2008. Anh chị xác định thửa đất nêu trên là tài sản của cha mẹ bà T, ông T1 mua của nhà nước, không phải đất của hộ gia đình và anh chị cũng không đóng góp gì để hình thành nên tài sản trên. Do vậy, anh chị không có liên quan trong vụ án này nên xin được vắng mặt.

Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Việt T3, bà Đỗ Phương Kiều T4 trình bày:

Trước đây vợ chồng ông bà có khởi kiện vợ chồng bà T, ông T1 tại Toà án nhân dân huyện Thạnh Trị và tại Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 Toà án nhân dân huyện Thạnh Trị đã giải quyết buộc vợ chồng bà T, ông T1 trả cho vợ chồng ông bà số tiền hụi còn nợ 225.823.690 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Nay yêu cầu vợ chồng bà T, ông T1 thi hành số tiền còn nợ đối với vợ chồng ông bà. Ông bà không đồng ý nội dung khởi kiện của bà Đ.

Tại Công văn số 778/CCTHADS ngày 15/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có văn bản nêu ý kiến:

Theo đơn yêu cầu thi hành án ngày 14/3/2024 của ông Lê Việt T3 và bà Đỗ Phương Kiều T4, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có ban hành Quyết định thi hành án số 461/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2024, nội dung quyết định buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Việt T3, bà Đỗ Phương Kiều T4 số tiền 225.823.690 đồng và lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Án phí dân sự sơ thẩm phải nộp 11.291.184 đồng. Trong quá trình thi hành án Chấp hành viên có ban hành công văn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Ủy ban nhân dân xã V, huyện T không giải quyết các yêu cầu về chuyển dịch, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, sang nhượng, tặng cho các tài sản của ông T1, bà T.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông T1, bà T xác lập ngày 09/5/2022, đối với phần đất theo đo đạc thực tế của Toà án có diện tích 85,1m^2 thửa 724, tờ bản đồ 09, toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Án phí và chi phí tố tụng buộc bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, phần đất tranh chấp và bị đơn có cùng địa chỉ ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phiên toà vắng mặt bị đơn bà T, ông T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, chị N, anh K, tất cả đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Phiên toà đã mở lần hai, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người vừa nêu.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế của Toà án là 85,1m^2, loại đất ONT, tại thửa 724, tờ bản đồ 09, đất toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 808472 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H000509) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho Hộ Nguyễn Văn T1 vào ngày 12/12/2008.

[3] Về nội dung vụ án, nguyên đơn bà Võ Hồng Đ và bị đơn bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn T1 đều thống nhất trình bày ngày 09/5/2022 vợ chồng bà T, ông T1 có lập giấy tay chuyển nhượng cho bà Đ một nền đất thổ cư diện tích 88,62m^2 (ngang 4m2 dài 21m1) tại thửa 724, tờ bản đồ 09, đất toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 đứng tên vào ngày 12/12/2008, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Đất chuyển nhượng do bà Đ quản lý, sử dụng, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ cất giữ. Tuy nhiên, thửa đất trên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Việt T3, bà Đỗ Phương Kiều T4 yêu cầu Toà án không công nhận việc chuyển nhượng lý do bà T, ông T1 nợ ông bà số tiền phải thi hành án 225.823.690 đồng theo Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 Toà án nhân dân huyện Thạnh Trị, ông bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ra quyết định thi hành án và cấm chuyển dịch đối với tài sản nêu trên để đảm bảo thi hành án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đ thấy rằng, giữa vợ chồng ông T1, bà T và bà Đ thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và sự thoả thuận này được xác lập vào ngày 09/5/2022, bà Đ đã ra tiền trả 500.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP X1 – CN Bạc Liêu để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ngân hàng xoá thế chấp ngày 10/5/2022, số tiền 01 tỷ đồng còn lại được cấn trừ vào tiền nợ của bà T, ông T1 nợ bà Đ, bà Đ đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất. Thời điểm bà Đ và bà T, ông T1 lập thoả thuận chuyển nhượng đất trước thời điểm ông T1, bà T phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông Lê Việt T3, bà Đỗ Phương Kiều T4 theo Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Thạnh Trị, Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 461/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Việc xác lập giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T1, bà T và bà Đ không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

Mặc dù, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 724, tờ bản đồ 09, đất toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, hai bên chỉ lập giấy tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng,

đã nhận đất và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, không có tranh chấp, không bị kê biên nên không bị coi là vô hiệu theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để được công nhận. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với yêu cầu của ông T3 và bà T4 yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là chưa đủ cơ sở nên Hội đồng xét xừ không chấp nhận.

[5] Qua phân tích nêu trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản số tiền 4.118.971 đồng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này, sau khi bị đơn nộp xong hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.118.971 đồng do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Hoàn trả nguyên đơn số tiền nộp dư 881.029 đồng theo thông báo của Toà án.

[8] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Hồng Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Hồng Đ và bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn T1 xác lập ngày 09/5/2022, công nhận bà Võ Hồng Đ được quyền sử dụng đối với diện tích 85,1m^2 loại đất ONT tại thửa 724, tờ bản đồ 09, đất toạ lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (đất do hộ ông Nguyễn Văn T1 đứng tên quyền sử dụng) có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường cống thoát nước có số đo 4,05m;
- Hướng Tây giáp hành lang và đường T có số đo 4,05m;
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Hoàng V có số đo 21,10m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Lương Trung L có số đo 21,10m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

1.2. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ nộp án phí số tiền 300.000 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Võ Hồng Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0003959 ngày 07/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ liên đới nộp tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền 4.118.971 đồng, sau khi nộp xong thì hoàn trả toàn bộ 4.118.971 đồng cho bà Võ Hồng Đ. Hoàn trả cho bà Võ Hồng Đ số tiền nộp dư 881.029 đồng theo thông báo của Toà án.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- CCTHADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp