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

Bản án số: 29/2019/DS-ST
Ngày: 24-7-2019
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Ngoan
Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Văn Tư
- Ông Nguyễn Thanh Hưng

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa***:** Bà Dương Thị Hằng Ni - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vuï aùn thuï lyù soá 363/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc **"***Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2018/QĐXX-ST ngày 03 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:
Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1951. (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG.
- Bị đơn:
Anh Huỳnh Vũ C, sinh năm 1979.
Địa chỉ: Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG.
Đại diện theo ủy quyền của anh C: Chị Đỗ Thị L, sinh năm 1984. (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1955. (Xin vắng mặt)
2. Chị Huỳnh Thị Bảo Ch, sinh năm 1975. (Xin vắng mặt)
3. Chị Huỳnh Thị Bảo Ph, sinh năm 1977. (Xin vắng mặt)
4. Anh Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1984. (Xin vắng mặt)

5. Anh Huỳnh Tấn Th, sinh năm 1986. (Xin vắng mặt)

6. Anh Châu Văn H, sinh năm 1972. (Xin vắng mặt)

7. Anh Châu Huỳnh Đ, sinh năm 1997. (Xin vắng mặt)

8. Chị Châu Thị Phương D, sinh năm 2000. (Xin vắng mặt)

9. Chị Đỗ Thị L, sinh năm 1984. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG.

10. NH TMCP SGTT.

Trụ sở: 266-268 NKKN, phường 8, quận 3, thành phố HCM.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thạch D. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Tiền giang – Sacombank

Ủy quyền lại cho: Ông Nguyễn Văn Ngân. Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Cai Lậy. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, khu phố 1, phường 5, thị xã CL, tỉnh TG.

- Người làm chứng: Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1944 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp HT, xã NH, huyện CL, tỉnh TG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2018 và lời khai tại tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Văn L trình bày: Hộ gia đình ông có quyền sử dụng 1.343m^2 đất, đã được Ủy ban nhân dân huyện Cai lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2008, số thửa 382, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG do ông đại diện hộ đứng tên. Ngày 09/02/2012, ông chuyển nhượng cho anh Huỳnh Vũ C 1.000m^2 với giá 150.000.000đ. Hai bên có lập giấy mua bán viết tay để làm tin, anh C đã trả được 130.000.000đ, còn lại 20.000.000đ, ông đã giao toàn bộ thửa đất cho anh C canh tác từ đó cho đến nay.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với anh C, yêu cầu anh C giao trả lại phần đất cho ông sử dụng, ông sẽ trả lại cho anh C số tiền 130.000.000đ. Lý do giữa ông với anh C chỉ mới làm hợp đồng viết tay, anh C chưa đăng ký sang tên, đất của ông cấp cho hộ nhưng chỉ một mình ông ký sang nhượng, các thành viên trong hộ không ký tên và anh C vẫn còn nợ tiền sang đất.

Tại đơn phản tố ngày 28/12/2018 và lời khai tại tòa, bị đơn anh Huỳnh Vũ C (do chị Đỗ Thị L đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Vào ngày 09/02/2012, anh C có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn L phần đất 1.000m^2 nằm trong thửa đất 382, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.343m^2 do ông L đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG. Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Hai bên có lập giấy mua bán viết tay để làm tin, ông L đã giao toàn bộ thửa đất cho anh C canh tác, anh C đã trả cho ông L được

130.000.000đ, còn lại 20.000.000đ khi nào lập thủ tục chuyển quyền sang tên xong anh C sẽ trả đủ. Sau khi nhận phần đất canh tác, anh C đã trồng mới nhiều cây sầu riêng hiện đang thu huê lợi, do vậy không đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của ông L. Đồng thời, anh C có yêu cầu phản tố buộc ông L và các thành viên trong hộ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên lập ngày 09/02/2012, sang tên chuyển quyền sử dụng phần đất 1.000m^2 (nằm trong thửa đất 382, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.343m^2) cho anh C, anh C tự nguyện trả tiếp cho ông L số tiền 20.000.000đ và trả lại phần đất thừa 343m^2 cho ông L sử dụng, không yêu cầu ông L phải đền bù lại cây trồng và công sức trên phần đất này.

Tại văn bản ngày 30/01/2019, Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín trình bày ý kiến như sau: Ngày 08/11/2017, hộ gia đình ông Huỳnh Văn L có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Tiền Giang – Phòng giao dịch Cai Lậy với số tiền 400.000.000đ, dư nợ hiện tại là 306.620.000đ. Hồ sơ vay được thực hiện công chứng thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, trong quá trình vay vốn đến nay hộ gia đình ông L thực hiện tốt nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Do vậy Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín không có yêu cầu hay ý kiến gì về vụ kiện và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy không kiến nghị khắc phục gì thêm.

Về nội dung: Xét thấy, phần đất ông Huỳnh Văn L chuyển nhượng cho anh Huỳnh Vũ C vào ngày 09/02/2012 tuy không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định nhưng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bên ông L đã giao đất cho anh C canh tác thời gian rất lâu, anh C đã trồng cây lâu năm (Cây sầu riêng) nhưng bên hộ ông L không ai phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định trong lĩnh vực đất đai, đồng thời bên anh C đã trả cho ông L hơn 2/3 tiền chuyển nhượng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị M, chị Huỳnh Thị Bảo Ch, chị Huỳnh Thị Bảo Ph, anh Huỳnh Tấn Đ, anh Huỳnh Tấn Th, anh Châu Văn H, anh Châu Huỳnh Đ, chị Châu Thị Phương D và Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín đều có đơn yêu cầu Toà án giải quyết vụ án vắng mặt. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vụ án vắng mặt những người liên quan nêu trên.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn L và bị đơn anh Huỳnh Vũ C tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần đất 1.000m^2, nằm trong thửa đất 382, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.343m^2 do ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG. Căn cứ quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

[3] Về việc áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án: Xét thấy, giao dịch về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn L và anh Huỳnh Vũ C xác lập vào ngày 09/02/2012, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành. Giao dịch này đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Theo lời trình bày của ông Huỳnh Văn L và anh Huỳnh Vũ C thể hiện: Vào ngày 09/02/2012, ông Huỳnh Văn L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Vũ C phần đất 1.000m^2 nằm trong thửa đất 382, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.343m^2 do ông L đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG. Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Hai bên có lập giấy mua bán viết tay để làm tin, anh C đã trả cho ông L 130.000.000đ, còn lại 20.000.000đ và ông L đã giao phần đất cho anh C canh tác từ đó cho đến nay.

[4] Theo kết quả thẩm định thì phần đất tranh chấp có diện tích thực đo 1.000m^2 thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.343m^2 do ông L đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG. Trên phần đất hiện anh Huỳnh Vũ C có trồng 40 cây sầu riêng Monthon loại A, 03 cây sầu riêng Monthon loại B1, 01 cầy sầu riêng Monthon loại B2, 02 cây bưởi da xanh loại D, 07 cây tùng, 02 bụi chuối loại A. Do hộ ông L không đồng ý lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh C nên phát sinh tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Huỳnh Văn L và anh Huỳnh Vũ C vào ngày 09/02/2012 chỉ có lập giấy tay và chỉ có ông L và anh C ký tên, không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng hai bên đã thực hiện việc giao đất, bên anh C đã trả cho ông L số tiền 130.000.000đ/150.000.000đ (Hơn 2/3) nên giao dịch có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn L và bên nhận chuyển nhượng là anh Huỳnh Vũ C trên cơ sở tự nguyện, có đủ điều kiện về chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng phần đất bên anh C đã trồng nhiều cây lâu năm như: sầu riêng và hưởng huê lợi từ lâu nhưng bên hộ ông L không ai phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định trong lĩnh vực đất đai. Cho nên căn cứ hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp. Từ đó, Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông L và chấp nhận yêu cầu phản tố của anh C, buộc ông L cùng các thành viên trong hộ ông L phải có trách nhiệm lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho anh C phần đất 1.000m^2 thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.343m^2 do ông L đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG.

[5] Đối với việc anh C đồng ý giao trả lại cho ông L phần đất thừa 343m^2, không yêu cầu ông L đền bù cây trồng, công sức trên phần đất này và trả tiếp cho ông L số tiền 20.000.000đ là có lợi cho ông L nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông L không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của anh C được chấp nhận nên ông L phải chịu phí dân sự sơ thẩm theo mức không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Riêng anh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức có giá ngạch đối với số tiền 20.000.000đ mà có nghĩa vụ trả cho ông L.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L không được chấp nhận; yêu cầu phản tố của anh Huỳnh Vũ C được chấp nhận nên ông L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[8] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại viện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 129, Điều 357, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 688 Boä luaät Daân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L.
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Huỳnh Vũ C.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2012 ký kết giữa ông Huỳnh Văn L và anh Huỳnh Vũ C là hợp pháp.

2.2. Buộc ông Huỳnh Văn L cùng các thành viên trong hộ gồm: Bà Nguyễn Thị M, chị Huỳnh Thị Bảo Ch, chị Huỳnh Thị Bảo Ph, anh Huỳnh Tấn Đ, anh Huỳnh Tấn Th, anh Châu Văn H, anh Châu Huỳnh Đ, chị Châu Thị Phương D coù nghóa vuï laäp thuû tuïc sang teân chuyeån quyeàn söû duïng đất cho anh Huỳnh Vũ C phần đất có diện tích thực đo 1.000m^2 thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.343m^2 do ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Vị trí phần đất như sau:

+ Phía đông giáp đất bà Hà Thị Đẹp
+ Phía tây giáp đất bà Hà Thị Đẹp
+ Phía nam giáp thửa đất 382 (Phần diện tích còn lại)
+ Phía bắc giáp đường bê tông

(Có bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) chi tiết kèm theo)

2.3. Anh Huỳnh Vũ C được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất phần đất 1.000m^2 nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Huỳnh Vũ C trả cho ông Huỳnh Văn L tiếp số tiền 20.000.000đ và trả phần đất còn lại diện tích 343m^2 thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.343m^2 do ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp BT, xã TB, huyện CL, tỉnh TG. Vị trí phần đất như sau:

+ Phía đông giáp đất bà Hà Thị Đẹp + rạch
+ Phía tây giáp đất bà Hà Thị Đẹp
+ Phía nam giáp rạch
+ Phía bắc giáp thửa đất 382 (Phần diện tích 1.000m^2 chuyển nhượng cho anh C)

(Có bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) chi tiết kèm theo)

2.5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Huỳnh Văn L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu số 16245 ngày 18/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Như vậy, xem như ông L đã thi hành xong.

3.2. Anh Huỳnh Vũ C phải chịu 1.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí anh C đã nộp theo biên lai thu số 16320 ngày 11/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy. Như vậy, anh C phải nộp tiếp số tiền 700.000đ.

4. Về quyền 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 tống đạt hợp lệ.

5. 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 thoả 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- CCTHADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thành Ngoan