

Bản án số: 305/2023/DS-ST
Ngày: 16 - 11 - 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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng.
2. Ông La Văn Việt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Quân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Lê Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 746/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 447/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Minh H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: KV 5, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc T (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2022 tại Văn phòng công chứng Lư Thành Dữ).

Bị đơn:

1. Ông Ngô Thanh T”, sinh năm 1987.
2. Ông Ngô Lê Thanh T”“, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: KV 5, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Ông T có mặt; ông T”, ông T”“ có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2022 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Hồ Minh H do Ông Phạm Ngọc T trình bày như sau:

Vào năm 2018, ông H có thỏa thuận với ông Ngô Thành T””” (có vợ đã ly hôn năm 1995) về việc chuyển nhượng phần đất thửa số 32, tờ bản đồ số 10-3-1, tọa lạc tại thị trấn Hiệp Hòa với diện tích 183m², giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng. Ông H đã thanh toán đủ số tiền 120.000.000đồng cho ông Ngô Thành T””” và được ông T””” bàn giao thực tế đất đang quản lý, sử dụng từ năm 2018 và có cất căn nhà tiền chế với diện tích 60m² để sinh sống ổn định cho đến nay.

Ông H nhiều lần liên hệ với ông T””” để tiến hành sang tên quyền sử dụng đất cho ông H nhưng ông T””” hứa hẹn mà chưa thực hiện.

Vào ngày 09/5/2022, ông T””” chết. Ông T””” có con ruột là Ngô Thanh T” và Ngô Lê Thanh T””, ngoài ra không còn có con nào khác (cha mẹ ông T””” đã chết, ông T””” đã ly hôn vợ năm 1995, chưa đăng ký kết hôn với ai). Ông H nhiều lần liên hệ với ông T”, ông T”” nhưng các ông T”, Tùng không hợp tác và không có thiện chí giải quyết vụ án.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2018 giữa ông Ngô Thành T””” và ông Hồ Minh H để ông Hồ Minh H được liên hệ cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 32, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại thị trấn Hiệp Hòa, diện tích 183m² theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình làm việc, ông T xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, do trước đây có sự nhầm lẫn về số thửa nên nay ông H yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thành T””” và ông Hồ Minh H để ông Hồ Minh H được liên hệ cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại thị trấn Hiệp Hòa, diện tích 183m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T334571, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00711QSDĐ/0706-LA do UBND tỉnh Long An cấp ngày 05/6/2001.

Đối với số tiền chuyển nhượng còn lại thì bên phía ông H với ông T””, ông T” sẽ thỏa thuận riêng, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn ông Ngô Lê Thanh T”” trình bày tại Bản tự khai ngày 04/01/2023: Ông là con của ông Ngô Thành T”””. Từ nhỏ ông đã sống chung với mẹ (do cha mẹ đã ly hôn). Nay ông thống nhất theo việc chuyển nhượng giữa ông Ngô Thành T””” với ông Hồ Minh H. Ông không có ý kiến gì trong vụ án này.

Bị đơn ông Ngô Thanh T” trình bày trong Bản tự khai ngày 04/01/2023: Ông thống nhất theo lời trình bày của ông T””. Ông không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Mặc dù, giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm) giữa ông Ngô Thành T^{””””} và ông Hồ Minh H không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bên A (bên chuyển nhượng) có chữ ký và dấu lấn tay của ông Ngô Thành T^{””””}, đồng thời có ký tên, lấn tay và chữ viết xác nhận của các con ông T^{””””} là ông T^{”””} và ông T[”]. Xét đây là sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với ý chí của các đương sự về việc chuyển nhượng đất. Theo đó, ông T^{””””} có trách nhiệm chuyển nhượng cho ông H 100m² thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 10-3-1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T334571, số vào sổ 00711 QSDĐ/0706-LA do UBND tỉnh Long An cấp ngày 05/6/2001. Việc bàn giao đất đã xong và ông H đã được xây nhà kiên cố trên đất.

Trong quá trình làm việc, người đại diện theo ủy quyền của ông H và các con của ông T^{””””} cũng đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 183m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1 nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Ông Hồ Minh H khởi kiện ông Ngô Thanh T[”], ông Ngô Lê Thanh T^{””} yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại khu vực 5, thị trấn Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại khu vực 5, thị trấn Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thành T^{””””} và ông Hồ Minh H để ông Hồ Minh H được liên hệ cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại thị trấn Hiệp Hòa, diện tích 183m² theo đúng quy

định pháp luật. Theo “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (không ghi ngày tháng năm) giữa ông Ngô Thành T”””” và ông Hồ Minh H thì ông T”””” chuyển cho ông H diện tích đất 100m² thuộc đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại thị trấn Hiệp Hòa. Tuy nhiên, phần đất này ông T”””” đã bàn giao cho ông H, ông H nhận đất là 183m² và xây dựng nhà trên đất từ năm 2018 cho đến nay. Trong quá trình làm việc, ông T”, ông T””” cũng đồng ý theo hợp đồng chuyển nhượng đất trên. Vì vậy, xét sự thỏa thuận này của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, pháp luật nên HĐXX ghi nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H là Ông T yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thành T”””” và ông Hồ Minh H để ông Hồ Minh H được liên hệ cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại thị trấn Hiệp Hòa, diện tích 183m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T334571, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00711QSDĐ/0706-LA do UBND tỉnh Long An cấp ngày 05/6/2001. Theo công văn số 3178/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 25/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa thì xác định thửa đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại thị trấn Hiệp Hòa còn lại diện tích tổng cộng là 183m² nên việc ông T”, ông T””” đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T334571, sổ vào sổ 00711 QSDĐ/0706-LA do UBND tỉnh Long An cấp ngày 05/6/2001 là có căn cứ nên HĐXX ghi nhận.

Đối với số tiền chuyển nhượng còn lại của phần diện tích đất nêu trên, cả nguyên đơn, bị đơn đều không yêu cầu, đề cập nên HĐXX không xem xét. Nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

[3]. Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Ông Hồ Minh H tự nguyện chịu số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng, chi phí bản bản vẽ là 11.000.000đồng, tổng cộng 14.000.000đồng, ông H đã nộp và chi phí xong.

[5]. Về án phí:

Ông Ngô Thanh T”, ông Ngô Lê Thanh T””” phải liên đới chịu 300.000đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Hồ Minh H tự nguyện chịu thay ông T”, ông T””” 300.000đồng án phí, ông H được khấu trừ số tiền theo biên lai thu số 0007331 ngày 21/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông T”, ông T””” không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26; Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Minh H do Ông Phạm Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Ngô Thanh T”, ông Ngô Lê Thanh T”“.

2. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thành T”““ và ông Hồ Minh H : Ông Hồ Minh H là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại thị trấn Hiệp Hòa, diện tích tổng cộng là 183m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T334571, số vào sổ 00711 QSDĐ/0706-LA do UBND tỉnh Long An cấp ngày 05/6/2001.

Ông H được quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 10-3-1, đất tại thị trấn Hiệp Hòa, diện tích tổng cộng là 183m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T334571, số vào sổ 00711 QSDĐ/0706-LA do UBND tỉnh Long An cấp ngày 05/6/2001.

Người được thi hành án (ông Hồ Minh H) và người phải thi hành án (ông Ngô Thanh T”, ông Ngô Lê Thanh T”“) có trách nhiệm liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo kết quả giải quyết của Bản án.

Trường hợp bên phải thi hành án (ông Ngô Thanh T”, ông Ngô Lê Thanh T”“) không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án (ông Hồ Minh H) được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc: Ông Hồ Minh H đã tự nguyện nộp số tiền 14.000.000đồng (Mười bốn triệu đồng chẵn) và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Minh H tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước, được khấu trừ theo biên lai thu số 0007331 ngày 21/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu HS, VT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Thị Kim Cương

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu HS, VT.

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

Trần Thị Kim Thanh

