TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN

Bản án số: 105/2024/DS-ST
Ngày 15 - 8 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Diệp Song Tiền

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Bé

Ông Võ Văn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 171/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Ngô Thị Bé H, năm 1975 (có mặt);
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
- *Bị đơn*: Bà Hồ Tường L, sinh năm 1987 (có mặt);
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1. Ông Trương Công B, sinh năm 1977 (vắng mặt);
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
2. Bà Trương Thị Thùy D, sinh năm 1979 (vắng mặt);
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
3. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1984 (vắng mặt);
Địa chỉ: ấp B2, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
4. Bà Trương Thị Kiều T, sinh năm 1987 (vắng mặt);
Địa chỉ: Ấp 1A, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Ông Trương Văn Th, sinh năm 1972 (có mặt);
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 3 năm 2023 và quá trình xét xử, nguyên đơn bà Ngô Thị Bé H trình bày:

Vào năm 2012, bà có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 36, có diện tích khoảng 125 m^2, chiều ngang khoảng 5 m, chiều dài khoảng 25 m của ông Trương Văn Th và bà Nguyễn Thị H chỉ làm bằng giấy viết tay chưa làm thủ tục sang tên thì ông Th và bà Nguyễn Thị H đã chết.

Gia đình bà đã sống trên thửa đất vào năm 2010 đến năm 2012 thì thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng), đến năm 2014 bà được Ủy ban nhân dân xã T duyệt cất nhà đại đoàn kết trên phần đất nêu trên nhưng hiện nay phần đất nêu trên đã cấp cho bà Hồ Tường L.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy viết tay có diện tích là 125 m^2, chiều ngang 5 m, chiều dài 25 m thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ 36, đất tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An để bà đi đăng ký quyền sử dụng đất.

Bà Hồ Tường L là bị đơn trình bày:

Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 20 m, chiều dài 50 m, diện tích là 1.000 m^2 thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ 36, đất tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Nguồc gốc thửa đất do ông Trương Công B tặng cho ông Trương Minh H, ông H chết bà thừa kế từ ông H.

Đối với yêu cầu của bà H, bà không đồng ý vì phần đất của bà hiện đang quản lý và sử dụng đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất của bà H yêu cầu không thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ 36, đất tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Ông Trương Văn Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông thống nhất với yêu cầu của bà H, nhà trên đất nêu trên là tài sản chung của ông với bà H.

Tại biên bản hòa giải ngày 15 tháng 7 năm 2024, ông Trương Công B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất là thửa đất đang tranh chấp trong vụ án này là của cha mẹ của ông là ông Trương Văn Th và bà Nguyễn Thị H, việc ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Th bị nợ xấu, không vay tiền Ngân hàng được.

Năm 2010, cha mẹ của ông là ông Trương Văn Th và bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Bé H một phần thửa đất số 1701, tờ bản đồ số 6, đến ngày 16 tháng 02 năm 2012, cha mẹ của ông là ông Trương Văn Th và bà Nguyễn Thị H làm văn bản là hợp đồng nhường đất cho bà Ngô Thị Bé H, ông

Trương Văn Th và bà Nguyễn Thị H đã ký tên vào biên bản, ông cũng ký tên nhưng không ghi họ và tên. Ông đồng ý việc ông Trương Văn Th và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Ngô Thị Bé H. Ông không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị: Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, khoản 1 Điều 119, Điều 129, 398, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Bé H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng nhường đất 16/02/2012) giữa bà Ngô Thị Bé H và ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị H đối với phần đất có diện 125m^2 (tại Mảnh trích đo địa chính số 315-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 06/11/2023 có diện tích 123,8m²) thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 36, diện tích 1000m² tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của Ngô Thị Bé H và nơi cư trú của bà Hồ Tường L, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm được quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Trương Thị Thùy D, bà Trương Thị Đ, bà Trương Thị Kiều T đến tham gia phiên hòa giải nhiều lần nhưng bà Trương Thị Thùy D, bà Trương Thị Đ, bà Trương Thị Kiều T vắng mặt không rõ lý do. Tòa án đưa vụ án ra xét xử tiếp tục triệu tập hợp lệ ông Trương Công B, bà Trương Thị Thùy D, bà Trương Thị Đ, bà Trương Thị Kiều T nhiều lần đến phiên tòa nhưng lệ ông B, bà D, bà Đ, bà T tiếp tục vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật

tố tụng Dân sự, xét xử vụ án vắng mặt lệ ông Trương Công B, bà Trương Thị Thùy D, bà Trương Thị Đ, bà Trương Thị Kiều T.

[3] Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với Hợp đồng nhường đất bằng giấy tay lập ngày 16 tháng 02 năm 2012 giữa bà Ngô Thị Bé H với ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị H, ông Trương Công B nên có cơ sở xác định: quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy viết tay có diện tích là 125 m^2, chiều ngang 5 m, chiều dài 25 m thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ 36, đất tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An xét thấy: Tại Công văn số 1906/UBND-NC ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành về việc có ý kiến đối với trường hợp tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Bé H với bà Hồ Tường L theo văn bản số 208/2024/CV-TA ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành như sau:

"Căn cứ Khoản 3, Điều 2 Chương I Quy định về điều kiện tách thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An tại Quyết định số 42/2021/QĐ- UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Các trường hợp không áp dụng quy định này:... "Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân nhằm xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết". Căn cứ quy định nêu trên, đối với việc tách thửa đất số 26 tờ bản đồ số 36 diện tích 123,8m² trong tổng diện tích 1000m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An tại Mảnh trích đo địa chính số 315-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 06/11/2023: Trường hợp tại vị trí nêu trên (có diện tích 123,8m²) nếu được giao cho người đã có Quyết định xây dựng nhà đại đoàn kết thì thuộc trường hợp không áp dụng quy định tại Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Long An."

[5] Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị H, ông Trương Công B đã vi phạm hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị H tại thời điểm chuyển nhượng không đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 26, tờ bản đồ số 36, diện tích 1000m² tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An mà do ông Trương Công B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Trương Công B xác định có ký tên vào thỏa thuận và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Bé H với ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, bà Ngô Thị Bé H đã thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đồng thời, ngày 10 tháng 12 năm 2014, Ủy ban nhân dân xã T ra Quyết định

số 70/QĐ.BVĐ về việc hỗ trợ xây dựng nhà Đại đoàn kết cho bà Ngô Thị Bé H và gia đình bà Bé H đã sinh sống ổn định từ năm 2012 đến nay, phía gia đình của ông Th, bà H không có ý kiến gì với việc này, ngoài ra bà Bé H không còn nơi ở nào khác nên việc bà Ngô Thị Bé H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng nhường đất bằng giấy tay lập ngày 16 tháng 02 năm 2012) giữa bà Ngô Thị Bé H với ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị H là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Tại Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

" Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ các trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

..."

[6] Còn bà Hồ Tường L cho rằng: Đối với yêu cầu của bà H, bà không đồng ý vì phần đất của bà hiện đang quản lý và sử dụng đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất của bà H yêu cầu không thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ 36, đất tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An là không chính xác.Tại Mảnh trích đo địa chính số 315 - 2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 06 tháng 11 năm 2023 thì phần đất tranh chấp có diện tích 123,8m² thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ 36, đất tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An do bà Hồ Tường L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tổng số tiền là 4.684.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng). Bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá, bà H đã chi trả xong. Bà H đã dự nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tổng số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) và đã hoàn trả xong cho bà H 10.316.000đ (mười triệu ba trăm mười sáu nghìn đồng) theo các biên bản giao nhận tiền ngày 13 tháng 7 năm 2023, ngày 15 tháng 8 năm 2024.

[9] Án phí dân sự có giá ngạch: Bà Ngô Thị Bé H tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật với số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), bà H đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được chuyển thu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Điều 116, khoản 1 Điều 119, Điều 129, 398, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự;

- Áp dụng điều 100 của Luật đất đai;

- Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 bà Ngô Thị Bé H về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Bé H với ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị H, ông Trương Công B (Hợp đồng nhường đất bằng giấy tay lập ngày 16 tháng 02 năm 2012).

Bà Ngô Thị Bé H được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 123,8 m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 315 – 2023 đã được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 06 tháng 11 năm 2023.

2. Bà Nguyễn Thị Bé H, bà Hồ Tường L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Bé H tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), bà H đã nộp tạm ứng án phí với số 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006761 ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, được trừ án phí sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá : Bà Nguyễn Thị Bé H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với số tiền là 4.684.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng). Bà H đã dự nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tổng số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) và đã hoàn trả xong cho bà H 10.316.000đ (mười triệu ba trăm mười sáu nghìn đồng) cho bà H.

5. Về quyền kháng cáo : Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Trương Công B, bà Trương Thị Thùy D, bà Trương Thị Đ, bà Trương Thị Kiều T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Diệp Song Tiền

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Long An (1b);*
- *VKSND huyện Châu Thành (2b);*
- *Chi cục THA huyện Châu Thành (1b);*
- *Các đương sự (1b);*
- *Lưu HS (1b); Lưu VT (1b).*