

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ VĨNH CHÂU
TỈNH SÓC TRĂNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 83/2023/DS-ST

Ngày: 11 - 8 - 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 THỊ XÃ VĨNH CHÂU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

2. Bà Thái Tín Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 219/2020/TLST-DS, ngày 28 tháng 12 năm 2020, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** - Ông Lâm H, sinh năm 1981.

- Bà Dương Thị N, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số nhà 492 ấp H, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lương Văn N1, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 44 đường L, Khóm Đ, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

*** Bị đơn:** - Ông Lâm Văn D, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

- Bà Châu Thị H1, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 49 ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2020 và ngày 01/12/2020 của nguyên đơn, biên bản ghi lời khai của Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Văn N1 ngày 08/4/2021, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Lương Văn N1 trình bày:*

Vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 phần đất tọa lạc tại ấp H , xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; cụ thể như sau:

- Năm 2006, chuyển nhượng chiều ngang 5m dài 33m = 165m² với số tiền là 7.000.000đ (bảy triệu đồng).

- Năm 2012, chuyển nhượng chiều ngang 5m dài 19m = 95m² với số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) (phần này khi làm giấy có nhầm lẫn, sau đó hai bên có thương lượng và thống nhất chiều dài là 33m).

- Năm 2015, chuyển nhượng chiều ngang 27 m dài 33m = 891m² với số tiền là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng).

Tổng cộng chuyển nhượng 3 lần là chiều ngang 37m x dài 33m = 1.221m² (bao gồm cả diện tích đã giải phóng mặt bằng để làm lộ).

Việc chuyển nhượng, hai bên có làm giấy tay và có ký tên nhưng chưa làm thủ tục sang tên do phần đất này vợ chồng ông D – bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ, vợ chồng ông H – bà N đã trả đủ tiền và vợ chồng ông D – bà H1 đã đo đạc giao đất cho vợ chồng ông H – bà N xong. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông H – bà N đã nhận đất và xây 01 căn nhà chiều ngang 5m x dài 22m, bằng tường gạch bê tông, cốt thép và vợ chồng ông H – bà N đã canh tác, sử dụng trên toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng mà không có ai tranh chấp. Năm 2011, Nhà nước xây dựng công trình đường nối từ Quốc lộ 91C đến khu du lịch H , có thu hồi một phần diện tích đất này và có bồi thường cho vợ chồng ông H – bà N số tiền là 127.787.450đ (một trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm năm mươi đồng) và vợ chồng ông D – bà H1 không có ý kiến gì.

Năm 2019, vợ chồng ông H – bà N đã đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất thì được hướng dẫn là kê chủ đất cũ đăng ký quyền sử dụng đất rồi mới tách thửa cho vợ chồng ông H – bà N . Do đó, vợ

chồng ông H – bà N đã gặp vợ chồng ông D – bà H1 thỏa thuận, vợ chồng ông H – bà N đồng ý chịu mọi chi phí, thuê để đăng ký quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất của ông D – bà H1, sau khi đăng ký xong thì vợ chồng ông D – bà H1 phải tách chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H – bà N ; và vợ chồng ông H – bà N đã giao cho ông D – bà H1 số tiền là 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng) để làm thủ tục đăng ký.

Đến ngày 25/02/2020, vợ chồng ông D – bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 30 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng với diện tích là 860,7m², trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn phần còn lại là đất trồng cây lâu năm.

Vợ chồng ông H – bà N có yêu cầu vợ chồng ông D – bà H1 làm thủ tục sang tên thì vợ chồng ông D – bà H1 không đồng ý mà yêu cầu vợ chồng ông H – bà N phải trả thêm 1.000.000/m² đất ở tại nông thôn (đất thổ cư). Phần đất ở tại nông thôn (đất thổ cư) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D – bà H1 là 300m², nhà nước công nhận có thu thuế và vợ chồng ông H – bà N là người ra tiền đóng thuế đầy đủ, tiền mua đất cũng đã thanh toán xong nên vợ chồng ông H – bà N không đồng ý với yêu cầu vô lý của vợ chồng ông D – bà H1.

Ông N đồng ý kết quả đo đạc tại phiên xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án: Phần đất vợ chồng ông H – bà N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D – bà H1 có diện tích là 678,3m² thuộc thửa 30 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa 29 có số đo 0,55m + 9,26m + 24,63m.
- Hướng Tây giáp đường Thanh Niên có số đo 0,17m + 10,25m + 25,09m.
- Hướng Nam giáp bờ kênh có số đo 17,94m.
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại thửa 30 có số đo 20,92m.

Tài sản trên đất là của vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N gồm:

* Nhà kiên cố 01 (một) tầng: Nhà độc lập, mái lợp tol sóng vuông, khung cột bê tông cốt thép, Nền Móng không gia cố cừ các loại, nền lát gạch Ceramic, tường gạch sơn hoàn thiện, trần thạch cao khung nhôm nổi, cửa sắt, cửa nhôm; diện tích 283,4m².

* 06 cây Cau vua.

Tổng diện tích của thửa đất số 30 tờ bản đồ 34 tọa lạc tại ấp H, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng với diện tích là 860,7m², trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn (đất thổ cư) phần còn lại là đất trồng cây lâu năm. Vợ chồng ông H – bà N nhận chuyển nhượng diện tích là 678,3m², phần còn lại của vợ chồng ông D – bà H1 là 182,4m². Vợ chồng ông H – bà N đồng ý để toàn bộ phần đất của vợ chồng ông D – bà H1 là đất ở tại nông thôn (đất thổ cư). Còn lại 678,3m², đất của vợ chồng ông H – bà N mua thì có 117,6m² đất ở tại nông thôn (đất thổ cư), còn lại là 560,7m² đất trồng cây lâu năm.

Nay, vợ chồng ông H – bà N yêu cầu Tòa án giải quyết, công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H – bà N với vợ chồng ông D – bà H1, công nhận cho vợ chồng ông H – bà N phần diện tích đất nêu trên.

Ông N thống nhất với Kết luận định giá của Hội đồng định giá tài sản thị xã Vĩnh Châu và không yêu cầu định giá theo giá thị trường. Đối với Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông Nam yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bị đơn Châu Thị H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 07/3/2022, bà H1 trình bày:*

Bà H1 và chồng là ông Lâm Văn D trước đây có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N phần đất đúng như vợ chồng ông H – bà N trình bày. Thời gian chuyển nhượng bà H1 không nhớ cụ thể nhưng vợ chồng bà đã giao đất cho vợ chồng ông H – bà N và cũng đã nhận đủ tiền. Tuy nhiên, thời điểm chuyển nhượng, đất của bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ là đất ruộng. Sau đó, phần đất này, vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên toàn bộ diện tích đất của bà (bao gồm cả phần chuyển nhượng cho vợ chồng ông H – bà N) có 300m² đất thổ cư. Hiện nay, phần đất còn lại của vợ chồng bà ở toàn bộ là đất thổ cư, phần đất bán cho vợ chồng ông H – bà N có 130m² đất thổ cư nên vợ chồng ông H – bà N phải trả thêm cho vợ chồng bà 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) thì vợ chồng bà sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H – bà N.

Phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông H – bà N có diện tích và số đo đúng như Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

Bà Châu Thị H1 vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho bà H1 và đưa vụ án ra xét xử.

** Đối với bị đơn Lâm Văn D:* Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N nhưng ông Lâm Văn D không có ý kiến gì, không có văn bản trình bày ý kiến và nguyện vọng của mình. Đồng thời, ông D cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho ông D và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 12/7/2023, ông D vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa:* Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn Lâm Văn D và Châu Thị H1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn ông D – bà H1 theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về chi phí thẩm định, định giá và án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có địa chỉ tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu,

tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn Lâm Văn D và Châu Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ hai lần tham gia phiên tòa, vắng mặt không có lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt các bị đơn.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm H – bà Dương Thị N về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lâm Văn D và bà Châu Thị H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H – bà N , diện tích 678,3m² thuộc thửa 30 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 007761 ngày 25/3/2020 cho ông Lâm Văn D và bà Châu Thị H1; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 29 có số đo 01,55m + 9,26m + 24,63m (đo từ vách tường nhà hướng Bắc của ông Lâm H giáp ranh với phần đất còn lại của thửa 30 là vách tường nhà hướng Nam của vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 kéo về hướng Nam đến cột bê tông giáp bờ kênh).

- Hướng Tây giáp đường Thanh Niên có số đo 0,17m + 10,25m + 25,09m (đo từ cột mốc bê tông hướng Nam giáp bờ kênh kéo về hướng Bắc đến giáp phần đất còn lại của thửa 30 do vợ chồng ông D – bà H1 đang sử dụng).

- Hướng Nam giáp bờ kênh có số đo 17,94m (đo từ cột mốc bê tông hướng Tây giáp đường Thanh Niên kéo về cột bê tông ở hướng Đông giáp thửa 29).

- Hướng Bắc giáp đất còn lại của thửa 30 do vợ chồng ông D – bà H1

đang sử dụng có số đo 20,92m (đo từ vách tường nhà của ông Hà giáp với phần đất còn lại của thửa 30 do ông D – bà H1 sử dụng kéo về hướng Tây giáp đường Thanh Niên).

Tài sản trên đất là của vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N gồm:

* Nhà kiên cố 01 (một) tầng: Nhà độc lập, mái lợp tole sóng vuông, khung cột bê tông cốt thép, Nền Móng không gia cố cừ các loại, nền lát gạch Ceramic, tường gạch sơn hoàn thiện, trần thạch cao khung nhôm nổi, cửa sắt, cửa nhôm; diện tích 283,4m².

* 06 cây Cau vua.

Tổng diện tích của thửa đất số 30 tờ bản đồ 34 tọa lạc tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng với diện tích là 860,7m², trong đó có 300m² đất ở phần còn lại là đất trồng cây lâu năm. Vợ chồng ông H – bà N nhận chuyển nhượng diện tích là 678,3m², phần còn lại của vợ chồng ông D – bà H1 là 182,4m². Vợ chồng ông H – bà N đồng ý để toàn bộ phần đất của vợ chồng ông D – bà H1 là đất ở nông thôn. Còn lại 678,3m², đất của vợ chồng ông H – bà N nhận chuyển nhượng thì có 117,6m² đất ở nông thôn và 560,7m² đất trồng cây lâu năm.

Bị đơn Châu Thị H1 cũng thừa nhận vợ chồng ông D – bà H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H – bà N phần đất có diện tích, tứ cận và vị trí như trên; vợ chồng ông D – bà H1 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho vợ chồng ông H – bà N theo đúng lời trình bày của nguyên đơn.

Từ các căn cứ nêu trên, đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, có cơ sở khách quan để kết luận việc giao dịch dân sự giữa các bên đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định, phần đất hai bên chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 30 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng có diện tích và vị trí tứ cận như trên.

[4.2] Xét giá trị pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 với vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N được lập cụ thể là:

- Ngày 31/8/2006, hai bên chuyển nhượng một nền đất thổ cư ngang 5m dài 33m có làm giấy viết tay, có chữ ký của vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1.

- Ngày 05/9/2012, chuyển nhượng chiều ngang 5m dài 19m = 95m² với

số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) (phần này khi làm giấy có nhậm lẫn, sau đó hai bên có thương lượng và thống nhất chiều dài là 33m, có làm giấy viết tay, có chữ ký của vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1.

- Ngày 03/12/2015, hai bên chuyển nhượng một thửa đất ngang 27m dài 33m diện tích là 891m² có làm giấy viết tay, có chữ ký của vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1.

Các phần đất này đều thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ 34 tọa lạc tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 007761 ngày 25/3/2020 cho ông Lâm Văn D và bà Châu Thị H1. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.2.1] Về hình thức hợp đồng: Vào các ngày 31/8/2006, ngày 05/9/2012 ngày 03/12/2015, giữa vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 và vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N xác nhận hợp đồng bằng giấy tay, không thực hiện chứng thực cũng như đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và các Điều 167, khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập các ngày 31/8/2006, ngày 05/9/2012 ngày 03/12/2015 giữa vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 và vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện và tính có hiệu lực của hợp đồng. Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất của vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đã tiến hành kéo dây đo đạc, giao nhận đất và tiền xong; chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N đã quản lý sử dụng, xây nhà, cải tạo và san lấp đất như hiện nay. Phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông H – bà N đã có ranh giới rõ ràng với phần đất còn lại của vợ chồng ông D – bà H1. Tại thời điểm vợ chồng ông H – bà N xây nhà, nhận tiền bồi thường khi Nhà nước làm đường đi, vợ chồng ông D – bà H1 cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*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”.

[4.2.2] Nguồn gốc phần diện tích đất nêu trên, là đất của vợ chồng ông D – bà H1, tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng nhưng không có tranh chấp với ai và hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 007761 ngày 25/3/2020 tại thửa 30 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có tổng diện tích là 860,7m² cho ông D – bà H1. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù, tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông D – bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đây là đất gốc của vợ chồng ông D – bà H1, việc chuyển nhượng do các bên tự nguyện, không có ai tranh chấp và các bên đã thực hiện hoàn thành các nghĩa vụ, không ai có ý kiến gì khác.

[4.2.3] Vợ chồng ông D – bà H1 cho rằng thời điểm các bên chuyển nhượng phần đất này là đất ruộng, không phải đất ở nông thôn (đất thổ cư) và đến hiện nay, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất của vợ chồng ông D – bà H1 có 300m² đất ở nông thôn (đất thổ cư). Phần đất hiện nay vợ chồng ông D – bà H1 đang ở là đất ở nông thôn (đất thổ cư). Đối với phần đất đã bán cho vợ chồng ông H – bà N có bao nhiêu m² đất ở nông thôn (đất thổ cư) thì phải trả thêm cho vợ chồng ông D – bà H1 mỗi m² là 1.000.000đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào các tài liệu cũng như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn thì thời điểm hai bên thực hiện chuyển nhượng tuy chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định đất chuyển nhượng là loại đất gì, nhưng tại 02 giấy chuyển nhượng ngày 31/8/2006, ngày 05/9/2012 các bên đều ghi chuyển nhượng đất thổ cư. Mặc khác, tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất để được đăng ký đất ở nông thôn (đất thổ cư) thì người được công nhận quyền sử dụng đất phải nộp thuế tương ứng với diện tích đất chuyển từ các loại đất khác sang đất ở nông thôn (đất thổ cư). Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông H trình bày là phần thuế chuyển mục đích, các thuế khác để đăng ký quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D – bà H1 đều là do vợ chồng ông H – bà N chi tiền, đồng thời tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2022, bà H1 cũng thừa nhận toàn bộ chi phí để đăng ký quyền sử dụng đất đều do vợ chồng ông H chi tiền. Do đó, việc vợ chồng ông D – bà H1 yêu cầu vợ chồng ông H –

bà N trả thêm mỗi m² đất ở nông thôn (đất thổ cư) với số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng) là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, đối chiếu với quy định pháp luật, mặc dù có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông D vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, hai bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ của việc chuyển nhượng, vợ chồng ông H – bà N đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất, đã nhận đất sử dụng ổn định, không ai tranh chấp và ông D – bà H1 không có ý kiến phản đối nào khác. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào các ngày các ngày 31/8/2006, ngày 05/9/2012 ngày 03/12/2015, giữa vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 và vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N .

Công nhận cho vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N có quyền sử dụng đất đối với diện tích 678,3m² (trong đó có 117,6m² đất ở nông thôn và 560,7m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 30 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 007761 ngày 25/3/2020 cho ông Lâm Văn D và bà Châu Thị H1; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 29 có số đo 01,55m + 9,26m + 24,63m (đo từ vách tường nhà hướng Bắc của ông Lâm Hà giáp ranh với phần đất còn lại của thửa 30 là vách tường nhà hướng Nam của vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 kéo về hướng Nam đến cột bê tông giáp bờ kênh).

- Hướng Tây giáp đường Thanh Niên có số đo 0,17m + 10,25m + 25,09m (đo từ cột mốc bê tông hướng Nam giáp bờ kênh kéo về hướng Bắc đến giáp phần đất còn lại của thửa 30 do vợ chồng ông D – bà H1 đang sử dụng).

- Hướng Nam giáp bờ kênh có số đo 17,94m (đo từ cột mốc bê tông hướng Tây giáp đường Thanh Niên kéo về cột bê tông ở hướng Đông giáp thửa 29).

- Hướng Bắc giáp đất còn lại của thửa 30 do vợ chồng ông D – bà H1 đang sử dụng có số đo 20,92m (đo từ vách tường nhà của ông H giáp với phần đất còn lại của thửa 30 do ông D – bà H1 sử dụng kéo về hướng Tây giáp đường Thanh Niên).

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản trên đất là của vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N gồm:

* Nhà kiên cố 01 (một) tầng: Nhà độc lập, mái lợp tol sóng vuông, khung cột bê tông cốt thép, Nền Móng không gia cố cừ các loại, nền lát gạch Ceramic, tường gạch sơn hoàn thiện, trần thạch cao khung nhôm nôi, cửa sắt, cửa nhôm; diện tích 283,4m².

* 06 cây Cau vua.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc trả thêm tiền mua đất mỗi m² đất ở nông thôn (đất thổ cư) là 1.000.000đ (một triệu đồng).

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, là 5.895.960đ (năm triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi đồng) vợ chồng ông Lâm Văn D1 – bà Châu Thị H1 phải liên đới chịu. Ông Lâm H1 – bà Dương Thị N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền nêu trên, nên vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Lâm H – bà Dương Thị N số tiền là 5.895.960đ (năm triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

[6] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

[7] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003.

Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 117, Điều 119, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm H – bà Dương Thị N đối với bị đơn ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào các ngày 31/8/2006, ngày 05/9/2012 và ngày 03/12/2015, giữa vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 và vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N .

2/. Công nhận cho ông Lâm H – bà Dương Thị N có quyền sử dụng đất đối với diện tích 678,3m² (trong đó có 117,6m² đất ở nông thôn và 560,7m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 30 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp H , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 007761 ngày 25/3/2020 cho ông Lâm Văn D và bà Châu Thị H1; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 29 có số đo 01,55m + 9,26m + 24,63m (đo từ vách tường nhà hướng Bắc của ông Lâm H giáp ranh với phần đất còn lại của thửa 30 là vách tường nhà hướng Nam của vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 kéo về hướng Nam đến cột bê tông giáp bờ kênh).

- Hướng Tây giáp đường Thanh Niên có số đo 0,17m + 10,25m + 25,09m (đo từ cột mốc bê tông hướng Nam giáp bờ kênh kéo về hướng Bắc đến giáp phần đất còn lại của thửa 30 do vợ chồng ông D – bà H1 đang sử dụng).

- Hướng Nam giáp bờ kênh có số đo 17,94m (đo từ cột mốc bê tông hướng Tây giáp đường Thanh Niên kéo về cột bê tông ở hướng Đông giáp thửa 29).

- Hướng Bắc giáp đất còn lại của thửa 30 do vợ chồng ông D – bà H1 đang sử dụng có số đo 20,92m (đo từ vách tường nhà của ông Hà giáp với phần đất còn lại của thửa 30 do ông D – bà H1 sử dụng kéo về hướng Tây giáp đường Thanh Niên).

(Có sơ đồ kèm theo)

Tài sản trên đất là của vợ chồng ông Lâm H – bà Dương Thị N gồm:

* Nhà kiên cố 01 (một) tầng: Nhà độc lập, mái lợp tol sóng vuông, khung cột bê tông cốt thép, Nền Móng không gia cố cừ các loại, nền lát gạch Ceramic, tường gạch sơn hoàn thiện, trần thạch cao khung nhôm nổi, cửa sắt, cửa nhôm; diện tích 283,4m².

* 06 cây Cau vua.

3/. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: là 5.895.960đ (năm triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi đồng) vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 phải liên đới chịu. Ông Lâm H – bà Dương Thị N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá nêu số tiền nêu trên, nên vợ chồng ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho ông Lâm H – bà Dương Thị N số tiền là 5.895.960đ (năm triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch

- Nguyên đơn ông Lâm H – bà Dương Thị N không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Lâm H – bà Dương Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006495 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

5/. Về quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án; Riêng bị đơn ông Lâm Văn D – bà Châu Thị H1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết; để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhân:

-Đương sự;
-VKS thị xã Vĩnh Châu;
-Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
-Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

VÕ THỊ HIẾU