

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày: 22/01/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng Q sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lương Đức Long;

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Chuyên;

2. Ông Nguyễn Ngọc Ngư.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên toà: Ông Lương Ngọc Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp Q sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Hà Thị T – sinh năm 1958;
- Dương Văn T – sinh năm 1977;
- Dương Văn T – sinh năm 1982;
- Dương Thị T – sinh năm 1975;
- Dương Thị T – sinh năm 1979;
- Dương Ngọc A – sinh năm 1992;

7. Anh Dương Văn Q – sinh năm 1990.

Đều ủy Q cho anh Dương Văn Q – sinh năm 1990.

Địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt).

- *Người bảo vệ Q và lợi ích hợp pháp cho anh Q:* Luật sư Trần Lan Anh thuộc Công ty Luật Hợp Danh V.I.P. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt)

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

- Bà Dương Thị H – sinh năm 1979

Địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Hiện tại mẹ và các anh chị em trong gia đình ủy Q cho tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện “Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất” giữa bố tôi là ông Dương Văn L và mẹ tôi là Hà Thị T với bà Lê Thị H, hợp đồng lập ngày 11/12/2004. Cụ thể: Ngày 11/12/2004 bố mẹ tôi có mua ngôi nhà trên thửa đất khoảng 800m² của bà L Thị H là người cùng trú tại xóm L, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Theo hai bên thảo thuận bà Lê Thị H chuyển nhượng cho gia đình tôi 01 ngôi nhà cấp 4 và căn bếp trên diện tích đất là 800m². Khi giao kết hai bên có lập thành văn bản viết tay có sự chứng kiến của ông H và ông Tuấn. Theo hợp đồng gia đình tôi pH thanh toán cho bà H số tiền là 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng). Hình thức thanh toán là thanh toán bằng tiền mặt. Thanh toán làm nhiều lần. Trong quá trình thực hiện gia đình tôi đã thanh toán cho bà H các lần tiền như sau: Lần 1: Ngày 11/12/2004 thanh toán 10.000.000 đồng. Lần thứ 2 vào ngày 02/02/2005 là 9.000.000 đồng. Ngày 06/02/2005 gia đình bà H đã bàn giao đất cho gia đình tôi quản lý và sử dụng. Sau khi nhận nhà, đất gia đình tôi trả số tiền còn lại vào ngày 04/4/2005 là 3.000.000 đồng. Do quan hệ gia đình chồng bà H là người cùng họ, gia đình bà H có con đi nước ngoài nên mượn lại bìa đỏ để vay vốn. Sau đó gia đình tôi đề nghị bà H làm thủ tục sang tên trước bạ cho gia đình tôi nhưng bà H không thực hiện đưa ra nhiều lý do không chính đáng. Do vậy đến cuối năm 2022 gia đình tôi làm đơn ra UBND xã đề nghị giải quyết. Đến tháng 02/2023 gia đình tôi mới nhận được Văn bản trả lời của UBND xã. Sau đó gia đình mới có cơ sở làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Nay tôi đề nghị Tòa án giải

quyết công nhận hợp đồng giữa bố mẹ tôi với bà Lê Thị H có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ việc tôi được biết bà H đã làm thủ tục tặng cho Q sử dụng đất cho con gái là Dương Thị H thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17 là thửa đất diện tích 781m² là thửa đất bà H đã bán cho gia đình tôi. Đề nghị Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất giữa bà H và chị H thửa đất trên.

Ý kiến của người bảo vệ Q và lợi ích hợp pháp cho anh Q:

Giấy chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và ông Dương Văn L tuy có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ Q và nghĩa vụ với nhau, đã giao đầy đủ Q và nghĩa vụ với nhau nên căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử Công nhận hợp đồng chuyển nhượng thổ cư giữa bà Lê Thị H với ông Dương Văn L và bà Hà Thị T lập ngày 11/12/2004 là hợp pháp. Ngoài ra, bên mua là gia đình ông Dương Văn L đã nhận Q sử dụng đất, thực hiện xây dựng nhà và các tài sản khác gắn liền trên đất, đáp ứng các điều kiện xác lập Q sở hữu, sử dụng theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Đối với Hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với chị Dương Thị H lập ngày 07/10/2019 trong đó có thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17, diện tích 781 m² là diện tích đất bà H đã chuyển nhượng cho ông L. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất giữa bà H và chị H đối với thửa đất nói trên.

Tại biên bản lấy lời khai bà H trình bày:

Ngày 11/12/2004 tôi có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Văn L một ngôi nhà trên thửa đất khoảng 800m². Khi mua bán hai bên có làm giấy viết tay với nhau. Giá cả thỏa thuận là 22.000.000 đồng. Tôi đã nhận đủ tiền và giao nhà và đất cho gia đình ông L sử dụng từ năm 2005 cho đến nay. Do gia đình ông L không làm thủ tục sang tên nên đến tháng 10/2019 tôi đã sang tên cho con gái tôi là Dương Thị H. Nay gia đình ông L khởi kiện thì tôi vẫn đồng ý bán nhà và đất cho gia đình ông L nhưng gia đình ông L pH làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất thổ cư cho tôi với diện tích là 200 m² tại thửa khác.

Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Dương Thị H đã được Tòa án giao thông báo thụ lý vụ án, tham gia các hoạt động tố tụng theo đúng thủ tục tố tụng nhưng chị H không tham gia bất kỳ hoạt động tố tụng nào và không có ý kiến gì.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ kiện về hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với ông Dương Văn L và bà Hà Thị T. Tòa án nhân dân huyện P thụ lý giải quyết là đúng thẩm Q. Việc chấp hành pháp

luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký và của Hội đồng xét xử cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng các quy định. Việc chấp hành pháp luật của bị đơn, người có Q lợi liên quan là chưa chấp hành đầy đủ.

Về nội dung vụ án: Giấy chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và ông Dương Văn L tuy có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ Q và nghĩa vụ với nhau, đã giao đầy đủ Q và nghĩa vụ với nhau nên căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử Công nhận hợp đồng chuyển nhượng thổ cư giữa bà L Thị H với ông Dương Văn L và bà Hà Thị T lập ngày 11/12/2004 là hợp pháp. Đối với Hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với chị Dương Thị H lập ngày 07/10/2019 trong đó có thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17, diện tích 781 m² là diện tích đất bà H đã chuyển nhượng cho ông L. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất giữa bà H và chị H đối với thửa đất nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm Q: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất ông Dương Văn L và bà Hà Thị T với bà Lê Thị H. Tài sản các bên tranh chấp tại xóm L, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm Q giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Về sự vắng mặt của bị đơn và người có Q lợi liên quan đến vụ án thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giao giấy triệu tập, thông báo thụ lý, thông báo phiên hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bà H, chị H nhưng các đương sự không chấp hành. Căn cứ vào Điều 227; 228 của BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc: Thửa đất số 99, tờ bản đồ 17, diện tích 781m² loại đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm, tại xóm L, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên có nguồn gốc là của gia đình bà Lê Thị H. Năm 2002 bà H được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận Q sử dụng mang tên bà L Thị H.

[2.2] Xét Giấy chuyển nhượng thổ cư giữa bà Lê Thị H với vợ chồng ông Dương Văn L lập ngày 11/12/2004 thì thấy: Trong Giấy chuyển nhượng hai bên đã ghi đầy đủ tài sản chuyển nhượng, ranh giới và giá cả và phương thức thanh toán.

Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng: Khi lập giấy tờ chuyển nhượng Q sử dụng đất, ông L và bà H đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện.

Về mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức pháp luật.

Về điều kiện chuyển nhượng Q sử dụng đất: Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chuyển nhượng giữa bà H và ông L thì tài sản không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

Về hình thức của hợp đồng: Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất, ông L và bà H chỉ lập giấy tờ mua bán viết tay cho nhau, không thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, do vậy, giao dịch chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa ông L và bà H không tuân thủ về hình thức và trình tự theo quy định của pháp luật về đất đai.

Mặc dù hợp đồng vô hiệu về hình thức nhưng các bên đã thực hiện giao nhận tài sản cho nhau nên căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

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

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định pH 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”

[2.3] Xét hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17, diện tích 781m² giữa bà Lê Thị H và chị chị Dương Thị H lập ngày 07/10/2019 thì thấy: Trong hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất giữa bà L Thị H và chị Dương Thị H bà H tặng cho cả thửa đất số 99, tờ bản đồ 17 diện tích 781m² là thửa đất gia đình bà H đã chuyển nhượng cho ông L từ năm 2004 và gia đình ông L đã sử dụng liên tục từ đó cho đến nay là không hợp pháp. Do vậy yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất giữa bà L Thị H với chị Dương Thị H lập ngày 07/10/2019 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ 17, diện tích 781 m² là có cơ sở để chấp nhận.

[2.4]. Xét yêu cầu của bà H yêu cầu anh Q (Gia đình ông L) hỗ trợ chuyển đổi mục đích sử dụng 200m² đất thành đất thổ cư tại thửa đất khác là không có cơ sở chấp nhận vì trong hợp đồng hai bên không thỏa thuận.

Từ những nhận định nêu trên nên cần Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử đất giữa bà L Thị H với ông Dương Văn L và bà Hà Thị T lập ngày 11/12/2004 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ 17 diện tích 781 m² là hợp pháp. Giao toàn bộ diện tích trên cho gia đình bà Hà Thị T sử dụng. Hủy một phần hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và chị Dương Thị H lập ngày 07/10/2019 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ 17 diện tích 781 m².

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên bà Lê Thị H là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà H.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp 7.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa anh Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí trên. (Đã quyết toán xong)

[6] Các đương sự được Q kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 264; Điều 271; 273; 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 163, 165, 500; 501; 502 của Bộ luật dân sự; Điều 100 luật đất đai. Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 01/2017/NĐ-CP). Khoản 2.3 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban tH 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 anh Dương Văn Q đối với bà Lê Thị H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử đất giữa bà Lê Thị H với ông Dương Văn L và bà Hà Thị T lập ngày 11/12/2004 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ 17 diện tích 781 m² là hợp pháp.

Giao cho gia đình ông Dương Văn L và bà Hà Thị T (anh Dương Văn Q đại diện) quản lý và sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ 17 diện tích 781 m². Theo bản đồ địa chính.

3. Hủy một phần hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và chị Dương Thị H lập ngày 07/10/2019 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ 17 diện tích 781 m².

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Lê Thị H. Hoàn trả anh Dương Văn Q 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003649 ngày 03/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

7. Về Q kháng cáo: Báo cho anh Q biết được Q kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Thị H và chị Dương Thị H biết Q kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện P;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Chi cục THA dân sự huyện P;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; VP, TK, TP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Lương Đức Long

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Đức Long

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện P;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Chi cục THADS P;
- - Lưu: HS, VP.

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

