

Bản án số: 141/2024/DS-ST

Ngày: 17/9/2024

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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Lâm Sơn và ông Nguyễn Văn Trí.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Tường Vi, Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 359/2020/TLST- DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 491/2023/QĐXX-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 611/2023/QĐXX-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2024/QĐXX-ST ngày 28 tháng 02 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 09/2024/TB-TA ngày 01 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 424/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Minh L, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1983; địa chỉ: số C, đường N, phường M, Thanh phố L, tỉnh An Giang, (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Võ Văn C, sinh năm 1973 (chết);

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1976; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1947; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (có đơn xin vắng mặt).

- Anh Võ Minh C1, sinh năm 1994; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

- Anh Võ Minh C2, sinh năm 1997; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

- Em Võ Văn H, sinh năm 2005; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1947, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn Nguyễn Thị D: Ông Lưu Thanh H1, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang là đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền được lập ngày 13/5/2021 được Ủy ban nhân dân xã A chứng nhận, (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Văn Ú (Võ Văn M), sinh năm 1977; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn K (chết):

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968 (vợ ông K); nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

+ Chị Võ Thị Bích T1, sinh năm 1996 (con ông K); nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang; (vắng mặt).

+ Chị Võ Thị Ngọc L1, sinh năm 2002 (con ông K); nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

- Bà Võ Thị L2, sinh năm 1968; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

- Bà Võ Thị T2, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

- Bà Võ Thị V, sinh năm 1972; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

- Ông Lưu Thanh H1, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang, (có mặt).

- Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên hòa giải, nguyên đơn trình bày:

Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Minh L trình bày, vào năm 1996, ông L nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 109m² và quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 3.811m², tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, với giá 51 chỉ vàng 24kara. Hai bên có lập tờ chuyển nhượng (giấy tay) ngày 15/02/1996, có chữ ký của bà D, ông C nhưng không công chứng chứng thực theo quy định. Ông L đã trả đủ vàng cho ông C, bà S, bà D.

Đối với phần đất thổ cư diện tích 109m² ông C đã làm thủ sang tên cho ông L. Đối với phần diện tích 3.811m², ông C chỉ được cấp quyền sử dụng diện tích 2.000m², tờ bản đồ số 4, thửa số 240, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399 QSDĐ/Nb ngày 03/5/1995 của Ủy ban nhân dân huyện C, phần còn lại diện tích 1.811m² chưa được cấp quyền sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L đã nhận toàn bộ 02 phần đất và sử dụng đến nay. Ông L đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông C, bà S, bà D tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên phần đất còn lại nhưng ông C, bà S, bà D không đồng ý.

Vì vậy, ông L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/1996 giữa ông L với ông C, bà S, bà D để ông L được đăng ký kê khai và sang tên chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 3.811m².

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện là: 01 (một) giấy CNQSDĐ 03399QSDĐ/nB ngày 03/5/1995 của ông Võ Văn C (bản sao); 01 (một) tờ sang nhượng đất ruộng và đất thổ cư vào ngày 15/02/1996 (photo); 01 (một) bản sao sổ hộ khẩu của ông Trần Minh L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày, nguồn gốc đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp là của ông, bà của ông Võ Văn C3 (chồng của bà D) cho vợ chồng bà D, ông C3 sử dụng. Khi ông C3 chết, bà D cho ông Võ Văn C (con của D) quyền sử dụng đất diện tích 2.000m², tờ bản đồ số 4, thửa số 240, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399 QSDĐ/Nb do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/5/1995 và phần đất khoảng hơn 1.000m² chưa được cấp quyền sử dụng. Bà D không rõ việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L. Bà D không thừa nhận có lập tờ sang nhượng đất ngày 15/02/1996 với ông L do bà D không biết chữ. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp cho bà D ông Lưu Thanh H1 trình bày đồng ý có việc chuyển nhượng một phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.875m², tuy nhiên chỉ nhận 25 chỉ vàng 24k từ việc chuyển nhượng chứ không phải 36,5 chỉ vàng 24k như trong tờ sang nhượng. Chỉ đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không đồng ý đối với phần đất chưa được cấp giấy vì thực tế không chuyển nhượng đối với phần đất này.

Bị đơn Nguyễn Thị S trình bày, bà S là vợ của ông C. Ông C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399 QSDĐ/Nb ngày 03/5/1995 đối với phần đất diện tích 2.000m^2 . Bà S thừa nhận ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m^2 cho ông L khoảng hơn 20 năm nay. Bà S chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất này cho ông L. Đối với phần đất thổ cư 109m^2 , phần đất này được ông Võ Văn M (em chồng của bà) chuyển nhượng cho ông L nên bà không có ý kiến. Đối với phần đất còn lại chưa được cấp quyền sử dụng khoảng hơn 1.000m^2 , phần đất này của gia đình bên chồng cho vợ chồng bà sử dụng canh tác, không cho quyền sử dụng nên bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L đối với quyền sử dụng đất này.

Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tổ chức đo đạc bộ đo đạc thuộc Văn phòng Đ – Chi nhánh C4 đo đạc, định vị các quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp. Kết quả đo đạc được thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/5/2021 (sau đây được viết tắt là Sơ đồ khu đất tranh chấp) do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C4 lập.

Theo đó, phần đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp theo chỉ dẫn của các đương sự có tổng diện tích 3.585m^2 , trong đó, phần đất diện tích 1.825m^2 (tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 18, 16) đã được cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399 QSDĐ/Nb ngày 03/5/1995; các phần đất diện tích 1.340m^2 (tại các điểm 1, 2, 16, 15, 14, 12, 13, 18), 180m^2 (tại các điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18), chưa được cấp quyền sử dụng; các phần đất diện tích 240m^2 (tại các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18) thuộc nương công cộng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thành T, người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với các phần đất thuộc nương công cộng, cho rằng vào ngày 15/02/1996 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D với diện tích 109m^2 đất và diện tích 3.811m^2 . Hai bên có lập tờ chuyển nhượng có chữ ký của bà D, ông C, tờ sang nhượng không có công chứng chứng thực, giá sang nhượng là 51 chỉ vàng, ông L đã trả đủ và sử dụng 02 diện tích đất này cho đến nay. Đối với diện tích 109m^2 đất đã làm thủ sang tên cho ông Trần Minh L. Đối với diện tích đất chuyển nhượng 3.811m^2 theo giấy CNQSDĐ số 03399 QSDĐ/Nb do UBND huyện C cấp ngày 03/5/1995, tờ bản đồ số 4, thửa số 240, mục đích sử dụng 2L diện tích 2000m^2 nhưng diện tích thực tế 3.811m^2 . Ông L đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông C, bà S, bà D không thực hiện thủ tục sang tên cho ông. Nay ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền SDD được lập ngày 15/12/1996 để ông L đứng tên quyền sử dụng diện tích 3.811m^2 . Cụ thể ông, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ còn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất có tổng diện tích 3.585m^2 , trong đó, phần đất diện tích 1.825m^2 (tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 18, 16) đã được cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399

QSDĐ/Nb ngày 03/5/1995 các bên thống nhất việc đề nghị công nhận và phần đất diện tích 1.340m² (tại các điểm 1, 2, 16, 15, 14, 12, 13, 18), 180m² (tại các điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18), chưa được cấp quyền sử dụng; Đối với phần đất diện tích 240m² (tại các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18) thuộc nương công cộng thì nguyên đơn rút lại không yêu cầu công nhận đối với phần đất này.

Tòa án thu thập chứng cứ, được Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin tại Công văn số 1716/UBND-NC ngày 21/7/2024: Phần đất diện tích 1340m² (tại các điểm 1, 16, 15, 14, 12, 13, 18), diện tích 180m² (tại các điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18) và phần diện tích 240m² (tại các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18) theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/5/2021 do Văn phòng Đ chi nhánh C4 lập được quy hoạch là đất ở nông thôn (ONT) và trồng cây lâu năm (CLN), nếu người sử dụng đất có đầy đủ các giấy tờ được quy định tại Điều 100, hoặc không có giấy tờ nhưng thỏa một trong những quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013 và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác định là đất sử dụng ổn định, không tranh chấp thì sẽ được xem xét đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, tòa án thu thập chứng cứ, được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C cung cấp: phần đất các bên tranh chấp chưa được cấp giấy không thuộc đất do địa phương quản lý từ trước đến nay địa phương không nắm rõ ai là bên trực tiếp canh tác sử dụng đối với phần đất này.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vắng mặt, đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, trình bày ý kiến, vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập ngày 15/02/1996. Buộc bà S, bà D và những người thừa kế của ông C để ông L được đăng ký kê khai và sang tên chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 3.811m² theo diện tích thực tế 3.585m², trong đó, phần đất diện tích 1.825m² (tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 18, 16) đã được cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399 QSDĐ/Nb ngày 03/5/1995 các bên thống nhất việc đề nghị công nhận; và phần đất diện tích 1.340m² (tại các điểm 1, 2, 16, 15, 14, 12, 13, 18), 180m² (tại các điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, rút lại yêu cầu công nhận đối với phần đất thuộc nương công cộng. Trường hợp, Tòa án tuyên vô hiệu một phần đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận diện tích 1.340m² (tại các điểm 1, 2, 16, 15, 14, 12, 13, 18), 180m² (tại các điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì phía nguyên đơn đề nghị giải quyết xử lý hậu quả hợp đồng theo quy định pháp luật.

Bị đơn Nguyễn Thị D có đơn xin vắng mặt; bị đơn Nguyễn Thị S vắng mặt, các đồng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên không thể ghi nhận ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203; Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng đối với đương sự, từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234; bị đơn: từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 234 từ khi thụ lý vụ án, tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 76 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Ngày 15/02/1996, ông Trần Minh L có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 109m² và quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 3.811m², tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, với giá 51 chỉ vàng 24kara. Hai bên có lập tờ chuyển nhượng (giấy tay) ngày 15/02/1996, có chữ ký của bà D, ông C nhưng không công chứng chứng thực theo quy định. Ông L đã trả đủ vàng cho ông C, bà S, bà D và sử dụng 02 diện tích đất này cho đến nay. Đối với phần đất diện tích 109m² đã làm thủ tục sang tên cho ông L. Đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399/Nb do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/5/1995, mục đích sử dụng 2L, diện tích 2000m² nhưng diện tích thực tế 3.811m². Ông L đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông C, bà S, bà D không sang tên cho ông. Vì vậy, ông yêu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/1996 để ông L đứng tên.

Phía bị đơn chỉ thống nhất chuyển nhượng diện tích 2000m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399/Nb do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/5/1995, còn lại diện tích chưa được cấp giấy quyền sử dụng đất không đồng ý chuyển nhượng và xác định số vàng đã nhận là 25 chỉ vàng 24k.

Xét thấy, căn cứ nguyên đơn khởi kiện là tờ sang nhượng đất ruộng và đất thổ cư ngày 15/02/1996 giữa ông L với bà D, ông C, hai bên thống nhất chuyển nhượng diện tích 109m² đất thổ cư và 3.811m² đất lúa với giá 51 chỉ vàng 24k, đã giao trước 36,5 chỉ 24k, còn lại sau khi hoàn thành thủ tục sẽ giao đủ. Sau khi ký hợp đồng, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng xong diện tích đất thổ cư 109m², còn lại diện tích đất lúa chưa làm thủ tục nên ông L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 15/02/1996. Phía bị đơn chỉ đồng ý chuyển nhượng trong phạm vi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C.

Các đương sự thống nhất có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng, cụ thể:

- Hợp đồng không có công chứng chứng thực, chưa đảm bảo về mặt hình thức hợp đồng theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, các đương sự thống nhất việc chuyển nhượng diện tích đất 1.825m² theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399/Nb do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/5/1995 và hiện nay phần đất do ông L đang quản lý, sử dụng nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1996 đối với diện tích 1.825m².

Đối với diện tích đất còn lại 1.532m² chưa được cấp quyền sử dụng đất, thời điểm giao kết hợp đồng là ngày 15/02/1996, căn cứ Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1996 vô hiệu đối với diện tích đất 1532m² và áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể: phần đất diện tích 1.532m² hiện do phía bị đơn đang quản lý, sử dụng nên không cần buộc ông L giao trả. Về số vàng đã giao nhận, phía ông L xác định đã giao đủ 51 chỉ vàng 24k nhưng các bị đơn chỉ thừa nhận đã nhận 25 chỉ 24k, các đương sự không cung cấp chứng cứ chứng minh. Nhưng tại tờ sang nhượng đất ruộng và đất thổ cư ngày 15/02/1996, có nội dung “đã giao trước 36,5 chỉ vàng 24k, còn lại sau khi hoàn thành thủ tục sẽ giao đủ” nên chỉ có cơ sở xác định ông L đã giao cho các bị đơn 36,5 chỉ vàng 24k, trong đó 109m² đất thổ cư giá 06 chỉ vàng, còn lại 30,5 chỉ với diện tích 3.357m², tương đương 0,009chỉ/m², hiện nay phần đất diện tích 1.532 m² đã bị tuyên vô hiệu tương đương 13,91 chỉ vàng 24k. Ông C đã chết nên cần buộc hàng thừa kế của ông C gồm Võ Minh C1, Võ Minh C2, Võ Văn H liên đới cùng bà Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị D thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông L theo quy định pháp luật đối với diện tích đất 1.825m² và có nghĩa vụ hoàn lại cho ông L 13,9 chỉ vàng 24k (vàng thị trường, 9999).

Từ những phân tích trên, căn cứ các Điều 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh L;
- Tuyên bố công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1996 giữa ông Trần Minh L với ông Võ Văn C, Nguyễn Thị D đối với diện tích 1.825m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399/Nb do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/5/1995.
- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1996 giữa ông Trần Minh L với ông Võ Văn C, Nguyễn Thị D đối với phần đất diện tích 1.532m² chưa được cấp quyền sử dụng đất.
- Buộc anh Võ Minh C1, anh Võ Minh C2, em Võ Văn H liên đới cùng bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh L theo quy định của pháp luật đối với diện tích 1.825m² theo các mốc điểm và có nghĩa vụ hoàn lại cho ông L 13,9 chỉ vàng 24k, vàng 9999.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện bà ông L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng với bà S, bà D, ông C; căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định là tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: do bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn Nguyễn Thị D có đơn xin vắng mặt, bị đơn Nguyễn Thị S, Võ Minh C1, Võ Minh C2, Võ Văn H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Văn Ú (Võ Văn M), Nguyễn Thị N, Võ Thị Bích T1, Võ Thị Ngọc L1, Võ Thị L2, Võ Thị T2, Võ Thị V, Phạm Thị H2 vắng mặt tuy được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về việc xác lập và thực hiện hợp đồng:

Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Minh L trình bày, vào năm 1996, ông L nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 109m² và quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 3.811m², tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, với giá 51 chỉ vàng 24kara. Hai bên có lập tờ chuyển nhượng (giấy tay) ngày 15/02/1996, có chữ ký của bà D, ông C nhưng không công chứng chứng thực theo quy định. Ông L đã trả đủ vàng cho ông C, bà S, bà D.

Ông C đã làm thủ sang tên cho ông L quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 109m². Đối với phần diện tích 3.811m², ông C chỉ được cấp quyền sử dụng diện tích 2.000m², tờ bản đồ số 4, thửa số 240, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399 QSDĐ/Nb ngày 03/5/1995 của Ủy ban nhân dân huyện C, phần còn lại diện tích 1.811m² chưa được cấp quyền sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L đã nhận toàn bộ 02 phần đất và sử dụng đến nay. Ông L đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông C, bà S, bà D tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên phần đất còn lại nhưng ông C, bà S, bà D không đồng ý.

Vì vậy, ông L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/1996 giữa ông L với ông C, bà S, bà D để ông L được đăng ký kê khai và sang tên chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 3.811m².

[4.2] Về nhận định, đánh giá tài liệu, chứng cứ:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1996 thể hiện, ông Trần Minh L có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 109m^2 và quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 3.811m^2 , tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, với giá 51 chỉ vàng 24kara. Hai bên có lập tờ chuyển nhượng (giấy tay) ngày 15/02/1996, có chữ ký của bà D, ông C nhưng không công chứng chứng thực theo quy định. Ông L đã trả đủ vàng cho ông C, bà S, bà D và sử dụng 02 diện tích đất này cho đến nay. Đối với phần đất diện tích 109m^2 đã làm thủ tục sang tên cho ông L. Đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399/Nb do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/5/1995, mục đích sử dụng 2L, diện tích 2000m^2 nhưng diện tích thực tế 3811m^2 . Ông L đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông C, bà S, bà D không sang tên cho ông. Vì vậy, ông yêu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/1996 để ông L đứng tên.

Phía bị đơn chỉ thống nhất chuyển nhượng diện tích 2.000m^2 (đo đạc thực tế 1.825m^2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399/Nb do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/5/1995, còn lại diện tích 1.352m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì không đồng ý có chuyển nhượng đối với phần đất này; thừa nhận theo tờ sang nhượng đất thể hiện phía ông L giao 36,5 chỉ vàng 24k nhưng thực tế phía bị đơn chỉ nhận 25 chỉ vàng 24k.

Qua các tài liệu, chứng cứ xác định căn cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tờ sang nhượng đất ruộng và đất thổ cư được lập ngày 15/02/1996 giữa ông L với bà D, ông C có đầy đủ chữ ký, theo nội dung hai bên thống nhất chuyển nhượng phần đất thổ cư diện tích 109m^2 và phần đất lúa với diện tích 3.811m^2 với giá 51 chỉ vàng 24k, phía ông L đã giao trước 36,5 chỉ vàng 24k, còn lại các bên thỏa thuận sau khi hoàn thành thủ tục sẽ giao đủ. Sau khi ký hợp đồng, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng phần diện tích đất thổ cư 109m^2 đã sang tên cho ông L, còn lại diện tích đất lúa chưa làm thủ tục nên ông L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 15/02/1996. Phía bị đơn chỉ đồng ý chuyển nhượng trong phạm vi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C theo đo đạc thực tế 1.825m^2 , còn lại phần đất chưa được cấp giấy không đồng ý chuyển nhượng vì thực tế chỉ nhận của ông L 25 chỉ vàng 24k.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên cần đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng, cụ thể:

Về hình thức, hợp đồng không có công chứng chứng thực, chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, các đương sự thống nhất việc chuyển nhượng diện tích đất 1.825m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399/Nb do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/5/1995, mặc dù diện tích ít hơn 175m^2 so với phần diện tích cấp theo giấy nhưng các bên không có ý kiến, đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng

đối với phần này; Bên cạnh đó, phần đất trên sau khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì ông L đang quản lý, sử dụng cho đến nay nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1996 đối với diện tích 1.825m² theo đo đạc thực tế.

Đối với diện tích đất còn lại 1.532m², phần đất này chưa được cấp quyền sử dụng đất, thời điểm các bên giao kết hợp đồng vào ngày 15/02/1996, căn cứ Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo (tờ sang nhượng đất lúa và đất thổ cư ngày 15/02/1996 vô hiệu đối với diện tích đất 1.532m²). Tại phiên tòa, phía nguyên đơn có ý kiến trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu một phần đối với phần đất chưa được cấp giấy thì xử lý hậu quả theo quy định. Vì vậy, áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận:

- Đối với diện tích đất 1.532m² chưa được cấp giấy chứng nhận, các bên đều xác định đối với phần đất này trước đây ông L quản lý, canh tác. Thời điểm x3y ra tranh chấp thì đề trông hiện nay phía bị đơn đang quản lý, sử dụng nên không cần buộc ông L phải có nghĩa vụ giao trả đất.

- Đối với số vàng đã giao nhận, phía ông L cho rằng khi lập hợp đồng, các bên ký tên đã giao đủ 51 chỉ vàng 24k nhưng các bị đơn chỉ thừa nhận đã nhận 25 chỉ 24k; ông L trình bày ngoài số vàng 36,5 chỉ 24k giao tại thời điểm chuyển nhượng, đến năm 2004, ông tiếp tục bỏ ra số tiền 3.000.000 đồng để thay ông C chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C cầm cố bà Lê Thị Bạch T3, sinh năm 1956 số CMND 340197397 có địa chỉ huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Thu thập tài liệu chứng cứ được Công an huyện L, tỉnh Đồng Tháp cung cấp thông tin tại Công văn số 1148/CAH-QLHC ngày 20/8/2024: “số Chứng minh nhân dân 340197397 không được cấp cho công dân Lê Thị Bạch T3, sinh năm 1956 và hiện tại công dân Lê Thị Bạch T3, sinh năm 1956 không có đăng ký thường trú trên địa bàn huyện L”; các đương sự không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh.

Căn cứ nội dung được thể hiện tại tờ sang nhượng đất ruộng và đất thổ cư ngày 15/02/1996, có nội dung “đã giao trước 36,5 chỉ vàng 24k, còn lại sau khi hoàn thành thủ tục sẽ giao đủ, có chữ ký của ông L, ông C, bà D” nên có cơ sở xác định ông L đã giao cho các bị đơn 36,5 chỉ vàng 24k; trong đó các bên thống nhất giá chuyển nhượng đối với diện tích 109m² đất thổ cư là 06 chỉ vàng, còn lại 30,5 chỉ vàng 24k tương ứng với diện tích 3.357m², phần đất diện tích 1.532m² chưa được cấp giấy thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng có giá trị tương đương 13,91 chỉ vàng 24k. Do một phần hợp đồng chuyển nhượng phần đất 1.532m² được xác định vô hiệu, ông C đã chết nên cần buộc hàng thừa kế của ông C gồm Võ Minh C1, Võ Minh C2, Võ Văn H liên đới cùng bà Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị D thực hiện việc chuyển nhượng, sang tên cho ông L theo quy định pháp luật đối với phần đất diện tích 1.825m² và buộc có nghĩa vụ hoàn lại cho ông L 13,9 chỉ vàng 24k (vàng thị trường, 9999).

[5] Về chi phí tố tụng: các chi phí thẩm định, định giá, đo đạc số tiền

4.018.000 đồng (bốn triệu không trăm mười tám nghìn). Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu, do ông L đã nộp nên buộc các bị đơn Võ Minh C1, Võ Minh C2, Võ Văn H, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị D có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Trần Minh L.

[6] Về án phí: *Căn cứ khoản 3 Điều 144; Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;*

Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần, ông Trần Minh L được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013680 ngày ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên các bị đơn Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị D, Võ Văn H, Võ Minh C1, Võ Minh C2 phải chịu án phí sơ thẩm.

[7] Đánh giá quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 129, 131, 280, 298, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh L;

- Tuyên bố công nhận một phần hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1996 (theo tờ sang nhượng đất lúa và đất thổ cư ngày 15/02/1996) giữa ông Trần Minh L với ông Võ Văn C, Nguyễn Thị D đối với diện tích 1.825m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03399/Nb do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/5/1995.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1996 giữa ông Trần Minh L với ông Võ Văn C, Nguyễn Thị D đối với phần đất diện tích 1.532m² chưa được cấp quyền sử dụng đất.

- Buộc anh Võ Minh C1, anh Võ Minh C2, em Võ Văn H liên đới cùng bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên

quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh L theo quy định của pháp luật đối với phần đất diện tích 1.825m^2 theo các mốc điểm 2, 3, 5, 6, 7, 18, 16 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C4 lập ngày 09/10/2023.

- Buộc anh Võ Minh C1, anh Võ Minh C2, em Võ Văn H liên đới cùng bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Trần Minh L 13,9 chỉ vàng 24k, vàng 9999.

- Do phần đất diện tích 1.532m^2 tuyên vô hiệu phía bị đơn đang canh tác, sử dụng nên không đặt vấn đề giao trả.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C4 lập ngày 09/10/2023 là một phần không thể tách rời bản án).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc các bị đơn anh Võ Minh C1, anh Võ Minh C2, em Võ Văn H liên đới cùng bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D hoàn lại số tiền 4.018.000 đồng (bốn triệu không trăm mười tám nghìn) chi phí thẩm định, đo đạc, định giá cho ông Trần Minh L.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn Trần Minh L không phải chịu án phí, dân sự được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn), theo biên lai thu số 0013680 ngày ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Các bị đơn Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị D, Võ Văn H, Võ Minh C1, Võ Minh C2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự gồm nguyên đơn Trần Minh L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lưu Thanh H1 có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Đối với các bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết bản án để Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 An Giang;
- VKSND H. Chợ Mới;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HSVA.

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

Hà Huy Phong