

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH A
Tỉnh Hậu Giang**

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

Bản án số: 43/2024/DS-ST

Ngày: 09-5-2024

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 CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chúc Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Thanh

2. Ông Hồ Thanh Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Huyền T** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 5 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2024/QĐXX-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: **Ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.**

2. Bị đơn: Bà **Đặng Thị H**, sinh năm 1949.

Địa chỉ: **Ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Cao Văn C**, sinh năm 1982 và ông **Cao Quốc T2**, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Cao Thị Hồng T3, ông Cao Văn H1, bà Cao Thị C1, ông Cao Văn M, ông Cao Quốc P, ông Cao Văn S, bà Cao Thị N, ông Cao Văn V.

Cùng địa chỉ: Ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Ông Huỳnh Văn K, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 trình bày như sau: Bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Cao Văn H2 (đã chết) và bà Đặng Thị H 02 (hai) lần cụ thể như sau: Lần thứ nhất: Vào ngày 27/6/1993 bà nhận chuyển nhượng 02 (hai) công 01 (một) góc tư, với giá 09 (chín) chỉ vàng 24k, tương đương số tiền 4.050.000đồng (Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng). Lần thứ hai: Vào ngày 15/4/1997 bà tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 02 (hai) công tầm 2,5m với giá 12 (mười hai) chỉ vàng 24k, hai phần đất của hai lần chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Văn H2 (đã chết) tờ bản đồ số 05, thửa 2043, diện tích 2525m² và thửa 1158, diện tích 2475m², đất tọa lạc ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Hiện nay phần đất bà H đã nhận thừa kế của ông Cao Văn H2. Cả 02 (hai) lần chuyển nhượng bà đều giao đủ số vàng cho bà H. Nay, bà yêu cầu bà Đặng Thị H thực hiện sang tên chuyển quyền phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc tại mảnh trích đo địa chính số 119 ngày 18/12/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn D. Bà tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định định giá tài sản.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đặng Thị H là ông Cao Văn C trình bày: Bà H thống nhất có chuyển nhượng hai phần đất cho bà T1 như bà T1 trình bày, nếu bà T1 yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo mảnh trích đo địa chính số 119 ngày 18/12/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn D Bản đồ Đất Việt cho bà T1 thì bị đơn thống nhất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Hồng T3, ông Cao Văn H1, bà Cao Thị C1, ông Cao Văn M, ông Cao Quốc P, ông Cao Văn S, bà Cao Thị N, ông Cao Văn V trình bày thống nhất như sau: Các ông, bà là con của ông Cao

Văn H2 bà bà Đặng Thị H. Trước đây, cha mẹ của ông, bà có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T1, nay bà T1 yêu cầu làm thủ tục sang tên cho bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đồng ý và không có ý kiến, yêu cầu gì khác đối với phần đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn K trình bày như sau:
Ông là chồng của bà Nguyễn Thị T1, vào khoảng năm 1992 và 1996 ông và bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Cao Văn H2 và bà Đặng Thị H với giá chuyển nhượng là 07 chỉ vàng 24k. Ông và bà T1 đã trả đủ vàng và nhận đất canh tác. Hiện tại ông và bà T1 vẫn chưa ly hôn, trong vụ án này ông không có ý kiến gì, nếu sau này giữa ông và bà T1 có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết sau.

Tại phiên tòa, bà T1 xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với ông K bà cho rằng đất này đúng là nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân với ông K nhưng ông K nghiện rượu, không lo canh tác đất, bà và ông K đã ly thân nhiều năm nay.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn H2, bà Đặng Thị H với bà Nguyễn Thị T1, công nhận cho bà T1 quyền sử dụng phần đất diện tích 4.778,4m² trong đó có 2.677,7m² đất LUC thuộc thửa 624 và 2.100,7m² đất CLN thuộc thửa 625 và 625, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000275.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đảm bảo đúng về thời hạn cũng như trình tự thủ tục. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 217, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 129 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 đối với bị đơn là bà Đặng Thị H. Đề nghị công nhận cho bà Nguyễn Thị T1 quyền sử dụng phần

đất diện tích 4.778,4m² trong đó có 2.677,7m² đất LUC thuộc thửa 624 và 2.100,7m² đất CLN thuộc thửa 625 và 625, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000275.

Về án phí và chi phí đo đạc, định giá: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 cho rằng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị H nhưng bà H không làm thủ tục sang tên chuyển quyền cho ba nên phát sinh tranh chấp. Xét đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn là Đặng Thị H có nơi cư trú tại ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Cao Thị Hồng T3, ông Cao Văn H1, bà Cao Thị C1, ông Cao Văn M, ông Cao Quốc P, ông Cao Văn S, bà Cao Thị N, ông Cao Văn V và ông Huỳnh Văn K vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Đặng Thị H đối với phần đất hai công một gốc tư chuyển nhượng vào ngày 27/6/1993 và hai công tám 2,8m chuyển nhượng vào ngày 15/4/1997 với giá 21 chỉ vàng 24k, đất tọa lạc ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Diện tích đo đạc thực tế là 4.778,4m² trong đó có 2.677,7m² đất LUC thuộc thửa 624 và 2.100,7m² đất CLN thuộc thửa 625 và 625, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000275.

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Đặng Thị H thể hiện tại “giấy giao kèo” lập ngày 27/6/1993 và “giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 15/4/1997:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được viết tay trên giấy tập học sinh, không có công chứng hoặc chứng thực chữ ký. Đối chiếu quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, phải được công chứng hoặc chứng thực thì hai hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm về hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Hai bên có thỏa thuận về diện tích đất, giá chuyển nhượng, việc giao nhận tiền vàng và đất. Tuy nhiên, chỉ có bà T1 và bà H ký tên và không nêu cụ thể vị trí đất.

Có thể thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà H có vi phạm về mặt hình thức và chưa đảm bảo về nội dung. Tuy nhiên, hai bên đã giao nhận đất và vàng xong từ năm 1993 và 1997. Đến nay, bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì bà H và các con của bà H và ông C2 đều thừa nhận và đồng ý công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa bà T1 và bà H theo diện tích đo đạc thực tế.

Vì vậy, đối chiếu Điều 500 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Đặng Thị H.

[3.2] Về quyền sử dụng phần đất mà bà T1 yêu cầu công nhận: Bà T1 và ông Huỳnh Văn K là vợ chồng hợp pháp, chưa ly hôn. Ông K cho rằng hai phần đất mà bà T1 yêu cầu công nhận là do ông và bà T1 cùng mua của bà H. Tuy nhiên, trong vụ án này không có ý kiến, nếu sau này ông và bà T1 có tranh chấp quyền sử dụng phần đất này sẽ yêu cầu giải quyết sau thành vụ án khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét mà công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà H. Công nhận cho bà T1 quyền sử dụng đất. Nếu sau này ông K và bà T1 có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm do bà H đã trên 60 tuổi và có yêu cầu được miễn án phí.

[5] Chi phí đo đạc, thẩm định: 5.000.000đồng, bà T1 tự nguyện chịu, bà T1 đã nộp xong.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 129 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 11 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 đối với bị đơn là bà Đặng Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Đặng Thị H thể hiện tại “giấy giao kéo lập ngày” lập ngày 27/6/1993 và “giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 15/4/1997.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị T1 quyền sử dụng các phần đất diện tích 2.677,7m² loại đất LUC thuộc thửa 624 và phần 1.135,6m² đất CLN thuộc thửa 625 và phần đất diện tích 965,1m² thuộc thửa 625, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000275 do hộ bà Đặng Thị H đứng tên chủ sử dụng.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 248/Đất Việt Phụng Hiệp ngày 24/01/2023 của Công ty TNHH D – Chi nhánh P1)

2. Về án phí và chi phí đo đạc, thẩm định: Bà Đặng Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm do bà đã hơn 60 tuổi và có yêu cầu xin miễn án phí.

Về chi phí đo đạc, thẩm định: 5.000.000đồng (năm triệu đồng), bà Nguyễn Thị T1 tự nguyện chịu, bà T1 đã nộp xong.

3. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm là ngày 09 tháng 5 năm 2024.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần nội dung bản án liên quan đến quyền, lợi ích của mình trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

4. 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 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 Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành A;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Chúc Linh