

Bản án số: **88/2022/DS-ST**

Ngày: 29/11/2022

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 C, TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Đào Chí Cường.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Phước Thọ.

2. Bà Đinh Thị Thanh Giang.

**- Thư ký phiên toà:** Ông Đoàn Ngọc Sơn – Thư ký Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre tham gia phiên toà:** Bà Trần Hiền Diệu – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2020/TLST - DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2022/QĐXX - DS ngày 31/10/2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

Anh Tạ Văn C, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 199A/4, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*2. Bị đơn:*

Ông Đồng Văn Đ, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 76, tổ 5, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

Bà Đồng Thị Đ, sinh năm 1950.

Địa chỉ: 199A/4, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Chị Thị Ngọc H, sinh năm 1993.

Địa chỉ: 199A/4, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Tại phiên toà sơ thẩm anh C có mặt, ông Đ, bà Đ, chị H vắng mặt và có đơn, ý kiến đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản khai, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có lời trình bày:*

Vào ngày 26/02/2015, ông Đồng Văn Đ là cậu ruột anh có thỏa thuận bán cho anh phần đất có diện tích khoảng 180,5m<sup>2</sup> (chiều ngang 9,5m x chiều dài 19m) thuộc một phần của thửa 332, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Khi mua bán hai bên có làm “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 26/02/2015, có chữ ký ông Đ và ghi tên ông Đồng Văn Đ. Hai bên đã giao nhận tiền, đất xong và anh vào quản lý đất từ năm 2015, đã cất nhà ở trên đất nhưng đến nay ông Đ chưa làm thủ tục sang tên cho anh.

Nay anh yêu cầu ông Đ làm thủ tục sang tên cho anh phần đất thuộc một phần của thửa 332, tờ bản đồ số 01, theo họa đồ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C là thửa 451-1 có diện tích 139,8m<sup>2</sup>, thửa 451-2 có diện tích 15,5m<sup>2</sup> và thửa 451-3 có diện tích 25,8m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 01, tổng diện tích anh yêu cầu ông Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 181,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trên phần đất tranh chấp hợp đồng hiện có con anh là Tạ Văn H, sinh năm 2010 và bà Đồng Thị Đ là mẹ anh và Thị Ngọc H là vợ anh cùng anh là Tạ Văn C đang sinh sống ngoài ra không còn người nào khác.

Riêng phần diện tích đất anh chỉ đo có ký hiệu A có diện tích 1,2m<sup>2</sup>, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết do đó là đất của người khác.

Anh đã nhận được kết quả đo đạc ngày 12/02/2022 và kết quả định giá tài sản ngày 29/7/2022 và không có ý kiến gì thêm.

*Theo biên bản làm việc bị đơn ông Đồng Văn Đ có lời trình bày:*

Ông Đ không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho anh C do ông không có bán đất mà chỉ thực đất (cầm cố) cho anh C. Ông không biết tờ “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 26/02/2015, chữ ký dưới chữ bên bán “Đ” và ghi tên “Đồng Văn Đ” không phải là chữ ký và chữ viết của ông. Ông đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông.

*Đại viện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 122, 404 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Tạ Văn C về việc yêu cầu ông Đồng Văn Đ làm thủ tục sang tên cho anh Tạ Văn C phần đất thuộc một phần của thửa đất số 332, tờ bản đồ số 01 (theo họa đồ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2022 là thửa 451-1, 451-2, 451-3, cùng tờ bản đồ số 01) hiện do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên tranh luận. Hội đồng xét xử nhận định:**

[1]. Về tố tụng:

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tuy nhiên đương sự có đơn, ý kiến đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt vì vậy theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt là phù hợp.

[2]. Về nội dung:

Nguyên đơn anh Tạ Văn C trình bày, ngày 26/02/2015, ông Đồng Văn Đ có thỏa thuận bán cho anh phần đất có diện tích khoảng 180,5m<sup>2</sup> (chiều ngang 9,5m x chiều dài 19m) thuộc một phần của thửa 332, tờ bản đồ số 01, hai bên đã giao nhận tiền và đất đã xong nhưng đến nay ông Đ chưa làm thủ tục sang tên cho anh. Anh C yêu cầu ông Đ làm thủ tục sang tên cho anh phần đất theo họa đồ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C là thửa 451-1 có diện tích 139,8m<sup>2</sup>, thửa 451-2 có diện tích 15,5m<sup>2</sup> và thửa 451-3 có diện tích 25,8m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn ông Đ không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho anh C, lí do ông không có bán đất mà chỉ thực đất (cầm cố) cho anh C.

*Do hai bên không thống nhất về quyền và nghĩa vụ đối với việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vậy hai bên phát sinh tranh chấp.*

*Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến không đồng ý của bị đơn, Hội đồng xét xử xem xét, phân tích đánh giá chứng cứ như sau:*

Xét về nguồn gốc: Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 332, tờ bản đồ số 01, theo bản đồ địa chính là thửa 451, tờ bản đồ số 01 là của ông Đ nhận thừa kế của cha mẹ là cụ Đồng Văn G, cụ Ngô Thị C vào năm 2009, đến 10/9/201, ông Đ tặng cho con gái là chị Đồng Thị M, ngày 17/11/2022, chị M làm thủ tục tặng cho ông Đ. Hiện ông Đ đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét tờ “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 26/02/2015: Tờ “Giấy sang nhượng đất” có nội dung là ngày 26/02/2015 ông Đồng Văn Đ có thỏa thuận bán cho anh Tạ Văn C phần đất có diện tích là 180,5m<sup>2</sup> (chiều ngang 9,5m x chiều dài 19m). Nguyên đơn anh C cho rằng tờ giấy này lập trước mặt ông Đ, có sự chứng kiến của ông Dương Văn B, ông Ngô Văn T, ông Bùi Minh N. Bị đơn ông Đ cho rằng ông không biết tờ giấy này, chữ ký dưới chữ bên bán “Đ” và ghi tên “Đồng Văn Đ” không phải là chữ ký và chữ viết của ông. Quá trình giải quyết, nguyên đơn không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Đ, nguyên đơn yêu cầu Tòa lấy lời khai của 03 người làm chứng trên, kết quả cả 03 người làm chứng đều trình bày thống nhất chữ ký dưới chữ bên bán “Đ” và ghi tên “Đồng Văn Đ” là của ông Đ. Như vậy, nguyên đơn đã có chứng cứ chứng minh chữ ký “Đ” và chữ viết “Đồng Văn Đ” trong tờ “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 26/02/2015 dưới mục bên bán là của ông Đ. Việc ông Đ bán cho anh C phần đất có diện tích là 180,5m<sup>2</sup> (chiều ngang 9,5m x chiều dài 19m) là có thật. Hơn nữa, từ khi nhận đất đến nay anh C đã cất nhà ở kiên cố (Nhà mái tole), trồng cây lâu năm (02 cây xoài), làm chuồng trại chăn nuôi (chuồng gà) nhưng ông Đ

vẫn không tranh chấp, không có ý kiến gì. Việc ông Đ cho rằng chỉ cầm cố, không thời hạn, khi nào có tiền thì chuộc nhưng phía anh C thì không đồng ý, hiện ông Đ cũng không có chứng cứ chứng minh là có việc cầm cố, do đó lời trình bày của ông Đ không có căn cứ để xem xét.

Nhận thấy, lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời trình bày của 03 người làm chứng, phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đó lời trình bày của nguyên đơn về việc ông Đ có bán cho anh phần đất thuộc một phần thửa 332, tờ bản đồ số 01 theo họa đồ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C là thửa 451-1 có diện tích 139,8m<sup>2</sup>, thửa 451-2 có diện tích 15,5m<sup>2</sup> và thửa 451- 3 có diện tích 25,8m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre là có cơ sở.

Ngoài ra, từ khi nhận đất đến nay, anh C đã cất nhà ở, trồng cây lâu năm nhưng ông Đ ở gần nhà anh C vẫn không có tranh chấp hay ý kiến gì. Việc ông Đ cho rằng chỉ cầm cố, khi nào có tiền chuộc, phía ông C không đồng ý. Hiện ông Đ không có chứng cứ chứng minh là có việc cầm cố, do đó lời trình bày của ông Đ không có căn cứ để xem xét.

Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng: Tuy hợp đồng không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định nhưng quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã giao nhận tiền và đất xong. Theo kết quả xác minh, lời trình bày của đương sự thì khi các bên ký kết hợp đồng: Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013; bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật như vậy tuy hợp đồng không đảm bảo về mặt hình thức nhưng nội dung hợp đồng phù hợp pháp luật, hơn nữa sau khi giao kết hợp đồng bên phía ông Đậm đã chỉ ranh, giao đất cho anh C, hiện anh C đang quản lý, sử dụng, đã làm nhà, trồng cây lâu năm trên đất. Căn cứ mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, các Điều 122, 404 và 697 Bộ Luật dân sự 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và ông Đ đáp ứng đủ các điều kiện để Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng.

Việc thỏa thuận của các đương sự theo Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 và Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh Bến Tre là dưới mức diện tích đất cho phép tách thửa tuy nhiên phần đất này hiện anh Tạ Văn Còn đã nhận chuyển nhượng từ tháng 02 năm 2015, đã trồng cây lâu năm và cất nhà trên đất để sinh sống từ năm 2015 cho đến nay và đây nơi ở duy nhất của anh C vì vậy Hội đồng xét xử quyết định để anh được quyền sử dụng đất là 181,1m<sup>2</sup> là phù hợp.

Lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về vấn đề tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là phù hợp và ý

kiến đề nghị về việc giải quyết nội dung vụ án dựa trên những đánh giá về nguồn gốc đất, việc quản lý, sử dụng đất, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với việc phân tích, đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử vì vậy được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí đo đạc, định giá tài sản tổng cộng là 4.767.000 đồng, bị đơn phải có nghĩa vụ chịu nhưng do tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp tạm ứng xong cần ghi nhận là phù hợp.

[4] Về án phí:

Bị đơn phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Trả lại cho nguyên đơn anh Tạ Văn Còn số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0006335 ngày 24/3/2022 và 0006688 ngày 22/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 147 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 404 và 697 Bộ Luật dân sự 2005; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 “*Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án*”. *Cụ thể tuyên:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Tạ Văn C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/02/2015 giữa ông Đồng Văn Đ với anh Tạ Văn Còn.

Buộc ông Đồng Văn Đ phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Tạ Văn C phần đất theo họa đồ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C là thửa 451-1 có diện tích 139,8m<sup>2</sup>, thửa 451-2 có diện tích 15,5m<sup>2</sup> và thửa 451- 3 có diện tích 25,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*(Có kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).*

Anh Tạ Văn C được quyền sử dụng phần đất theo họa đồ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C là thửa 451-1 có diện tích 139,8m<sup>2</sup>, thửa 451-2 có diện tích 15,5m<sup>2</sup> và thửa 451- 3 có diện tích 25,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre và có nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03791 ngày 25/3/2022 đã cấp cho cá nhân ông Đồng Văn Đ để cấp lại cho anh Tạ Văn C cho phù hợp với án tuyên.

**2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Buộc ông Đồng Văn Đ phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000đồng.

Trả lại cho nguyên đơn anh Tạ Văn C số tiền tạm ứng án phí 600.000đồng theo các biên lai thu số 0006335 ngày 24/3/2022 và 0006688 ngày 22/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

**3. Về chi phí tố tụng khác:**

Ghi nhận anh Tạ Văn C tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng 4.767.000đồng và đã nộp xong.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

*Trong 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 Luật Thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện C, tỉnh Bến Tre;
- C.C THADS huyện C, tỉnh Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Đào Chí Cường**