

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 128/2022/DS-ST
Ngày: 27-9-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyên
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Trường Chinh**.
- Các Hội thẩm nhân dân:
 1. Ông **Phạm Phước Tâm**.
 2. Bà **Võ Thị Diệp**.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Trần Ngọc T2**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Tèo** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 245/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 290/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Trần Văn L** - sinh năm 1984, Địa chỉ: Ấp 1, xã TN, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.
Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Trần Hà Xuân P** - sinh năm 1976; địa chỉ: Số 21 Quốc Lộ 30, phường MP, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.
(*Anh Phong có mặt*).
- *Bị đơn:* Ông **Phan Văn K** - sinh năm 1966 và bà **Lê Thị Thúy H** - sinh năm 1970;
Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã TN, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.
(*Ông K có mặt, bà H vắng mặt*)
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Phan Thị Thúy L1** - sinh năm 1988, **Phan Văn Vũ L2** - sinh năm 1991, **Trần Hoài A** - sinh năm 2006, **Lý Thanh T2** - sinh năm 1991 và **Lý Thanh S1** - sinh năm 2013;
Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã TN, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.
(*Tất cả đều vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/02/2021, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Trần Văn L ủy quyền cho anh Trần Hà Xuân P trình bày như sau:*

Vào tháng 01/2008, anh L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Văn K và bà Lê Thị Thúy H với diện tích 90m² (chiều ngang 5 mét, chiều dài 18 mét), giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng). Anh L đã trả xong tiền cho ông K, bà H và đã nhận đất sử dụng cất nhà ở ổn định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do anh L đang quản lý. Ông K và bà H hứa sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

Nay anh L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn K, bà Lê Thị Thúy H, chị Phan Thị Thúy L1, anh Phan Văn Vũ L2, anh Trần Hoài A, chị Lý Thanh T2 và anh Lý Thanh S1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 90m², thuộc một phần thửa số 1155, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp 1, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đo đạc thực tế là 70,7m² được xác định trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/5/2021 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp xác lập.

** Bị đơn ông Phan Văn K trình bày:*

Nguyên vào năm 2008, ông có bán cho bà Nguyễn Thị Ngọt (mẹ của anh L) ở ấp 5, xã Phong Mỹ một phần diện tích đất tại ấp 1 xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 34.000.000 đồng, ông đã nhận tiền xong và cũng đã bàn giao đất cho gia đình bà Ngọt sử dụng, hiện trạng anh Trần Văn L là người đang sử dụng đất xây dựng nhà ở kiên cố nên ông cũng không có tranh chấp gì. Thời gian sau hoàn cảnh gia đình ông quá khó khăn, do không có đất để sản xuất cho nên gia đình phải đi làm ăn xa. Khi ông trở về quê thì anh L có đến gặp ông để bàn thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho anh L.

Ông cũng đồng ý xác lập thủ tục chuyển nhượng cho anh L nên thuê ông Nguyễn Trọng Khánh thực hiện thủ tục nhưng đến nay ông Khánh vẫn chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng cho ông L do phần đất chuyển nhượng không đủ hạn mức theo quy định của pháp luật.

Nay ông vẫn giữ quan điểm đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L theo quy định của pháp luật.

** Đối với bị đơn bà Lê Thị Thúy H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cùng các giấy triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt tại các phiên hòa giải cũng như các phiên tòa sơ thẩm. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của những người này.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu chứng cứ gồm: Bản chính tờ chuyển nhượng đất thổ cư, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phan Văn K, công văn cung cấp thông tin thửa đất và trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất tranh chấp; các tài liệu, chứng cứ*

mà Tòa án đã thu thập được bao gồm: Công văn số 116/UBND-TNMT ngày 25/01/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh về việc cung thông tin thửa đất đang tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án (cùng các văn bản có liên quan đính kèm), biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản, sơ đồ đo đạc, biên bản lấy lời khai bà Võ Thị N và ông Tô Văn T.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Văn L và ông Phan Văn K, bà Lê Thị Thúy H.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện, anh Trần Văn L yêu cầu hộ ông Phan Văn K phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 1155, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp 1, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nơi cư trú bị đơn và đối tượng đang tranh chấp là quyền sử dụng đất đều ở xã TN, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa ngày 27/9/2022, bị đơn bà Lê Thị Thúy H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị Thúy L1, Phan Văn Vũ L2, Trần Hoài A, Lý Thanh T2, Lý Thanh S1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa và cũng không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác trong vụ án này, vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của anh Trần Văn L về việc yêu cầu ông Phan Văn K, bà Lê Thị Thúy H, chị Phan Thị Thúy L1, anh Phan Văn Vũ L2, anh Trần Hoài A, chị Lý Thanh T2 và anh Lý Thanh S1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đo đạc thực tế là 70,7m²

thuộc một phần thửa số 1155, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/5/2021 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp xác lập. Hội đồng xét xử nhận định:

[5] Theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư” do nguyên đơn đã giao nộp có thể hiện việc ông Phan Văn K cùng vợ là bà Lê Thị Thúy H đã thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Trần Văn L diện tích đất ngang 5m x dài 18m, giá trị quyền sử dụng đất là 34.000.000 đồng; phần diện tích đất nhận chuyển nhượng hiện ông L đang sử dụng thuộc một phần thửa số 1155, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp 1, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

[6] Tại phiên tòa, ông Phan Văn K trình bày có chuyển nhượng diện tích đất thuộc một phần thửa số 1155, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp 1, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cho bà Nguyễn Thị Ngọt (là mẹ của anh Trần Văn L), có xác lập tờ chuyển nhượng đất thổ cư như nguyên đơn trình bày (do phía gia đình bà Ngọt giữ); tuy nhiên người nhận chuyển nhượng trong văn bản chuyển nhượng ghi tên anh Trần Văn L, ông đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho gia đình bà Ngọt sử dụng.

[7] Tại thời điểm xác lập tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của anh Tô Văn Tài, anh Tài là ấp đội trưởng ấp 7, xã Phong Mỹ. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2022, anh Tài trình bày chính anh là người viết tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất dùm cho hai bên, lúc đó đều có mặt anh L, ông K, bà H và cả bà Ngọt; tuy nhiên, các bên thỏa thuận người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là anh L chứ không phải bà Ngọt.

[8] Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn L và ông Phan Văn K, bà Lê Thị Thúy H là có thật.

[9] Về quá trình sử dụng đất, kể từ thời điểm xác lập giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh L đã quản lý và sử dụng đất, đến năm 2010 thì anh L tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố cho đến nay, phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có ý kiến gì.

[10] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”. Đồng thời, theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, “*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*”. Theo quy định này thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành văn bản nhưng văn bản không đúng theo quy định của pháp luật thì vẫn có hiệu lực nếu một hoặc các bên thực hiện hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một trong các bên, Tòa án công nhận giao dịch đó. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều trình bày đã thực hiện xong nghĩa vụ, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và nhận đất để sử dụng.

[11] Theo các tài liệu, chứng cứ mà ông Phan Văn K giao nộp thì hộ ông K gồm có ông K là chủ hộ và các thành viên khác trong hộ gồm có Lê Thị Thúy H, Phan Thị Thúy L1, Phan Văn Vũ L2, Trần Hoài A, Lý Thanh T2, Lý Thanh S1, Phan Mỹ Ngọc, Lê Phan Phước Nguyên; Tuy nhiên, tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông Phan Văn K và bà Lê Thị Thúy H ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L. Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Trần Hoài Ân chưa thành niên nên không có công sức đóng trong khối tài sản chung; đối với Lý Thanh S1, Phan Mỹ N và Lê Phan Phước N thì không có liên quan gì do chưa được sinh ra. Những người còn lại trong hộ của ông K gồm Phan Thị Thúy L1, Phan Văn Vũ L2 và Lý Thanh T2 mặc dù không có ký tên vào văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng biết việc ông K bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn L và anh L đã xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2010 đến nay nhưng vẫn không có ý kiến gì. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn L và ông Phan Văn K, bà Lê Thị Thúy H vẫn có giá trị pháp lý.

[12] Theo sơ đồ đo đạc ngày 18/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 70,7m² được xác định trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M1. Mặc dù diện tích đất không đủ hạn mức để tách thửa nhưng anh Trần Văn L đã nhận đất sử dụng và xây dựng nhà ở ổn định trong thời gian dài mà không xảy ra tranh chấp gì hay khiếu nại gì, do đó, việc công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp cho anh Trần Văn L cũng phù hợp với nhu cầu sử dụng đất thực tế

[13] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn L là có cơ sở nên chấp nhận.

[14] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản theo luật định, tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chịu án phí thay cho phía bị đơn. Xét thấy sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận.

[15] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 129; Điều 500; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Trần Văn L; Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa anh Trần Văn L và ông Phan Văn K, bà Lê Thị Thúy H.

2. Anh Trần Văn L được quyền sử dụng diện tích 70,7m² (loại đất ở nông thôn) thuộc một phần thửa số 1155, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp 1, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc: M1 - M2 - M3 - M4 - M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/5/2021 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường xác lập.

3. Anh Trần Văn L được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mình được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Anh Trần Văn L tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ 975.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà anh L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012463 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Như vậy anh Trần Văn L đã nộp xong án phí, hoàn trả cho anh L số tiền 675.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng khác: Anh Trần Văn L tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 3.237.571 đồng, anh L đã nộp và đã chi xong.

6. Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

7. 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 thoả 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 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 Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- CC THADS huyện Cao Lãnh;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trương Trường Chinh