

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 234/2022/DS-ST

Ngày: 22/9/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và đòi tài sản”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Tâm

2/ Ông Phan Thanh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Cà Thị Lan- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Phúc, Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2021/ TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 300/2022/QĐXXST- DS ngày 06 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Oai H, sinh năm xxxx, có mặt

Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trường X, sinh năm xxxx

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Tân H1, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có mặt

2. Bị đơn:

Ông Lê Quốc N, sinh năm xxxx, có mặt

Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Kim Tr, sinh năm xxxx

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có mặt

Ông Lê Quốc H, sinh năm xxxx, có mặt
Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang

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

Bà Võ Thị M, sinh năm xxxx, xin vắng
Anh Trần Trung H, sinh năm xxxx, xin vắng
Anh Trần Trung T, sinh năm xxxx, xin vắng
Chị Võ Thị Phương N, sinh năm xxxx, xin vắng

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 6 năm 2021 và quá trình xét xử, đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Trường X trình bày:

Do quan biết nhau nên năm 2001 ông Trần Oai H thuê đất của ông Lê Văn Q sử dụng đến ngày 27/01/2006 ông Q thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Trần Oai H theo Giấy sang nhượng đất ở với giá 6.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ số tiền và giao đất, ông Trần Oai H sử dụng đất cho đến nay. Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng ông Q có làm giấy tặng cho đất ông Trần Oai H 3.000 m², nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q thế chấp vay Ngân hàng, nên không có để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đến khi ông Q chết, ông Trần Oai H có yêu cầu ông N và ông Quốc H làm thủ tục chuyển nhượng đất nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Ông Trần Oai H yêu cầu ông N và ông Quốc H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 27/01/2006, theo diện tích đất ông Trần Oai H đã sử dụng đến nay. Ông Trần Oai H không đồng ý trả 1724,6m² đất theo yêu cầu phản tố của ông N, vì đất này ông Trần Oai H đã mua của ông Lê Văn Q, đã giao đủ số tiền và nhận đất xong. Nếu Tòa buộc ông Trần Oai H trả đất cho ông N thì yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Đề nghị áp dụng Án lệ số 04/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận hiệu lực hợp đồng, công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Oai H trên diện tích 2724,6m² thuộc một phần thửa 1561,1562,1563, 1564, tại ấp Rạch Bùn, xã Tân Điền, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

* Tại đơn phản tố ngày 10 tháng 8 năm 2022 và trong quá trình xét xử đại diện ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Kim Tr trình bày: Do quan biết nên vào năm 2005 ông Lê Văn Q là cha của ông N có cho ông Trần Oai H ở tạm trên đất, không có giấy cho ở nhờ trên đất. Đến một thời gian sau, ông Trần Oai H đưa ra Giấy sang nhượng đất ở ngày 27/01/2006 có nội dung khác Giấy sang nhượng đất ở ngày 27/01/2006 mà ông N đang giữ. ông N không đồng ý có việc sang nhượng đất ở, vì giá trị một công đất (100m²) thời điểm năm 2006 là 20.000.000 đồng. Ông Trần Oai H không lần nào yêu cầu ông N làm thủ tục chuyển nhượng đất. ông N không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất vì đất cấp cho hộ. ông N

đồng ý công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Oai H với diện tích 1.000 m² là phần quyền sử dụng đất của ông Q trong diện tích đất cấp cho hộ, vì các thành viên hộ không ký giấy sang nhượng đất. ông N yêu cầu hộ ông Trần Oai H phải giao trả lại ông N diện tích 1724,6m² đất hiện ông Trần Oai H đang sử dụng và tài sản trên đất. ông N đồng ý bồi thường cho ông Trần Oai H giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá tài sản.

* Quá trình xét xử bị đơn ông Lê Quốc H trình bày: Khi còn sống ông Q có cho ông Trần Oai H ở nhờ trên đất. Ông Quốc H không ký tên, không biết việc ông Q sang nhượng đất. Từ trước đến nay ông Quốc H không lần nào yêu cầu ông Trần Oai H trả đất cho ở nhờ. Sau khi ông Q chết, toàn bộ diện tích đất của hộ đã thống nhất chuyển thừa kế cho ông N. Ông Quốc H thống nhất yêu cầu của ông N. Ông Lê Quốc H không có yêu cầu khác.

* Quá trình giải quyết vụ án bà Võ Thị M, anh Trần Trung H, anh Trần Trung T, chị Võ Thị Phương N thống nhất yêu cầu của ông Trần Oai H. Bà Võ Thị M, anh Trần Trung H, anh Trần Trung T, chị Võ Thị Phương N không có yêu cầu khác, có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

* Ý kiến của Viện kiểm sát: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị căn cứ Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự, Án lệ 04/2016, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Oai H; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Quốc N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng, việc nộp đơn khởi kiện, thụ lý đơn và thẩm quyền giải quyết của Tòa án đúng quy định; Việc thu thập tài liệu chứng cứ; Thủ tục kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Võ Thị M, anh Trần Trung H, anh Trần Trung T, chị Võ Thị Phương N có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà M, anh H, anh T, chị N. Xét yêu cầu, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản theo quy định Điều 166, 500, 129 Bộ luật dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Oai H.

Theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 27/01/2006, ông Lê Văn Q thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Oai H “*phần đất phía Đông giáp đê biển, phía Tây*

giáp Kinh Tư, phía Nam giáp Phi, phía Bắc giáp Nam với số tiền 6.000.000 đồng”. Theo đó đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo Điều 500 Bộ luật dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã giao đủ số tiền và nhận đất xong từ năm 2006.

Nguồn gốc đất cấp cho hộ ông Lê Văn Q sử dụng đến năm 2016 ông Q chết, sau đó hộ chuyển thừa kế cho ông N. Nhưng từ năm 2006, ông Q và ông N đã thống nhất giao phần đất chuyển nhượng cho ông Trần Oai H sử dụng, đã trồng dừa, cây ăn trái trên đất. Hộ ông Trần Oai H có quá trình sử dụng đất công khai, ông N và ông Quốc H biết mà không có ý kiến phản đối gì. Như vậy có cơ sở xác định ông N và ông Quốc H biết có việc chuyển nhượng đất giữa ông Q và ông Trần Oai H, nên việc ông N và ông Quốc H khai nại cho rằng ông N và ông Quốc H không biết việc ông Quốc chuyển nhượng đất cho ông Trần Oai H, mà xác định là đất cho ở nhờ là không có căn cứ. Theo Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định ông N và ông Quốc H đã đồng ý với việc chuyển nhượng đất của ông Q theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 27/01/2006. Tuy nhiên các bên chưa chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng về quyền sử dụng đất theo Điều 500 Bộ luật dân sự, tuy chưa đảm bảo hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng theo Điều 502 Bộ luật dân sự. Nhưng nội dung của hợp đồng đã thực hiện xong từ năm 2006, nên theo quy định Điều 129 Bộ luật dân sự, không xem là giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Trần Oai H, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2006.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đất tranh chấp có diện tích 2724,6m², vị trí Đông giáp kênh, Tây giáp kênh, Nam giáp Nguyễn Thành Tâm, Bắc giáp Lê Quốc N. Tại phiên tòa ông Trần Oai H yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Oai H trên diện tích 2724,6m², thuộc một phần thửa 1561,1562,1563, 1564, theo bản vẽ đo là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu phản tố của ông Lê Quốc N.

Tại phiên tòa, ông N trình bày năm 2006 ông Lê Văn Q và ông Trần Oai H có ký Giấy sang nhượng đất ở tại nhà của ông N là ký nhận số tiền bồi thố đất 6.000.000 đồng. Giấy sang nhượng đất ở ngày 27/01/2006 có ghi “*số tiền bồi thố 6.000.000 đồng*”, do ông N cung cấp cho Tòa án là do ông Q viết và ông N có ký tên, nhưng chỉ là cho ở nhờ trên đất. Quá trình ông Trần Oai H sử dụng đất, ông N có nói với ông Trần Oai H phải trả đất nhưng không có chứng cứ cụ thể. Hội đồng xét xử nhận thấy: ông N và ông Quốc H yêu cầu ông Trần Oai H phải giao trả phần đất được ông Q cho ở nhờ. Nhưng ông N và ông Quốc H không đưa ra chứng cứ cụ

thể chứng minh việc cho ông Trần Oai H ở nhờ trên đất. Xét chứng cứ ông N cung cấp không đủ cơ sở xác định đất cho ở nhờ. ông N và ông Quốc H khai nại là đất cấp cho hộ, nhưng chỉ có ông Q ký giấy sang nhượng đất, các thành viên hộ không ký giấy sang nhượng đất, nên ông N và ông Quốc H chỉ đồng ý công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Oai H 1.000m² là phần quyền sử dụng đất của ông Q trong hộ, yêu cầu ông Trần Oai H trả diện tích 1724,6m² là không có cơ sở để chấp nhận như đã phân tích trên, nên theo Điều 166 Bộ luật dân sự. không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N đòi ông Trần Oai H trả diện tích 1724,6m².

Xét đề nghị của Viện kiểm sát có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Oai H được chấp nhận toàn bộ, yêu cầu phản tố của ông N không được chấp nhận, nên ông N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 166, 500, 129 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử: 1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Oai H. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Oai H trên diện tích 2724,6m², vị trí: Đông giáp kênh, Tây giáp kênh, Nam giáp Nguyễn Thành T, Bắc giáp Lê Quốc N, thuộc một phần thửa 1561,1562,1563,1564 cùng tờ bản đồ số 3, tại ấp Rạch Bùn, xã Tân Điền, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang, (Kèm Trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Khi án có hiệu lực pháp luật ông Trần Oai H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Quốc N về việc yêu cầu hộ ông Trần Oai H trả diện tích đất 1.724,6m².

Án phí sơ thẩm: Ông Lê Quốc N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, được trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0028026 ngày 12/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, ông N còn phải nộp số tiền 300.000 đồng. Ông Trần Oai H không phải chịu án phí dân sự sơ

thẩm, được nhận lại số tiền 5.250.000 đồng theo biên lai thu số 0007260 ngày 13/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện GCD;
- Chi cục THADS huyện GCD;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Dũng

