

Bản án số: 40/2020/DS-ST.

Ngày 25/9/2020.

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 THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Thành Dân

- Ông Võ Tấn Nga

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Huỳnh Ni – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Cường – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2019/TLST-DS, ngày 20/3/2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72a/2020/QĐXX-DS ngày 25/8/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977.

2. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: ấp X, xã V, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp X, thị trấn L, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn A, sinh năm 1956 (có mặt).

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1956 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp R, xã V, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu K, sinh năm 1977 (vắng mặt)

HKTT: ấp R, xã V, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng.

Hiện cư trú: ấp B, xã V, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã V, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng.

- *Những người làm chứng:*

1. Ông Trương Hoàng P, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện TH, Sóc Trăng.

2. Ông Huỳnh Ngọc E, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp R, xã V, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Phan Minh C, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp R, xã V, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng.

(Tất cả người làm chứng đều vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 02 năm 2019 cũng như tại phiên toà sơ thẩm ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn H trình bày:*

Vào ngày 21/3/1999 vợ chồng bà L, ông H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn A, bà Trần Thị T diện tích đất 15,5 công tầm cây, thửa 350 do ông A đứng tên quyền sử dụng đất, giá mỗi công 07 chỉ, tổng cộng giá chuyển nhượng là 10 lượng 08 chỉ 05 phân vàng 24K, có làm giấy viết tay, các bên có ký tên, có người chứng kiến, có xác nhận của ban nhân dân ấp. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà L canh tác cho đến nay nhưng ông A không đồng ý tách quyền sử dụng đất.

Nay bà L và ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng 15,5 công tầm cây để được đăng ký quyền sử dụng đất.

Phần đất dư bà L, ông H đồng ý giao trả lại cho ông A, vị trí giao trả nằm ở phía phía tây, cắt tính từ bờ kênh chạy dài hết đất.

*Bị đơn ông Nguyễn A, bà Trần Thị T trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là đất gốc do vợ chồng ông A, bà T khai phá, ông A là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Năm 1999 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Y (cha mẹ của bà L) diện tích 15,5 công tầm cây, giá mỗi công 07 chỉ vàng 24K, có làm giấy viết tay, tuy nhiên có thỏa thuận sau này sẽ cho vợ chồng ông chuộc lại bằng giá đã chuyển nhượng, khi vợ chồng ông có yêu cầu chuộc lại thì bà L không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Ngoài ra lúc chuyển nhượng vợ chồng ông có nói đất của ông dư khoảng một công và ông cho mượn.

Nay ông A, bà T yêu cầu cho chuộc lại đất, đổi với phần đất dư thì ông bà đồng ý nhận lại phần đất dư theo vị trí bà L giao trả như trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y có lời khai:*

Trước đây vợ chồng bà có cho ông A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay Ngân hàng, đến hạn ông A không có tiền trả nên vợ chồng bà ra tiền trả Ngân hàng và đòi ông A phải trả lại số tiền mà bà đã trả cho Ngân hàng, lúc đó ông A thỏa thuận chuyển nhượng đất để trừ nợ, vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng và cho con là bà L nên giấy tờ chuyển nhượng là bà L đứng tên, bà Y là người trực tiếp thỏa thuận với ông A, bà giao đủ số vàng chuyển nhượng là 10 lượng 08 chỉ 05 phần vàng 24K cho ông A, sau đó ông A mới trả cho bà số tiền mà bà đã trả cho Ngân hàng.

Lúc chuyển nhượng không có đo đất thực tế, do ông A nói tổng cộng 02 mẫu là 15,5 công tầm cây và bà cũng thống nhất. Ông A không có nói đất dư và cũng không nói sau này cho chuộc lại đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu K không có lời khai.*

*Quan điểm kiểm sát của đại diện Viện kiểm sát như sau:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Qua chứng cứ và kết quả tranh tụng tại tòa có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

[1] Tại phiên tòa hôm nay những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, những người làm chứng được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227; Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/1999 để bà L, ông H được quyền sử dụng đất, diện tích 15,5 công tầm cây, thửa 350 do ông Nguyễn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn A và bà Trần Thị T xác nhận có chuyển nhượng 15,5 công tầm cây tại thửa 350 như nguyên đơn trình bày. Hội đồng xét xử xét thấy giữa các đương sự đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất nêu trên, do vậy đây là tình tiết sự thật, không phải chứng

minh, tại phiên tòa nguyên đơn không đồng ý cho chuộc lại đất, còn bị đơn cho rằng có thỏa thuận cho chuộc lại đất, việc thỏa thuận cho chuộc lại là thỏa thuận với ông N, bà Y (cha mẹ của bà L), do ông N và bà Y trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng với ông, tuy nhiên theo bà Y trình bày ông N hiện đã chết, khi chuyển nhượng đất bà là người trực tiếp thỏa thuận với ông A và không có thỏa thuận cho chuộc lại đất. Hội đồng xét xử xét thấy tại “Tờ sang đất vĩnh viễn” giữa các bên xác lập vào ngày 21/3/1999 không có thể hiện nội dung cho chuộc lại đất, tại phiên tòa nguyên đơn không thừa nhận việc cho chuộc lại, các bị đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh cho lời trình bày của mình, do vậy không có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định các bên khi xác lập, giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất có cam kết cho chuộc lại đất như bị đơn trình bày.

[3] Xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 21/3/1999 vi phạm về hình thức giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật dân sự, tuy nhiên các bên thực hiện giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, chủ thể thực hiện giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật dân sự, tại điểm B.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 15/10/1993 vi phạm về hình thức giao kết không bị coi là vô hiệu. Do vậy yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Theo kết quả thẩm định tổng diện tích đất thực tế hiện nguyên đơn đang sử dụng là 21.209,6m<sup>2</sup>. Như vậy diện tích chuyển nhượng 15,5 công tằm cấy sẽ tương đương diện tích 20.088m<sup>2</sup>, bị đơn ông A cho rằng trong quá trình bà L canh tác là con kênh có được nạo vét, mở rộng thêm, lấn vào thửa 350 thêm 2m, ông A yêu cầu bà L tự chịu mất diện tích tại phần kênh mở rộng thêm 2m. Tại công văn số 783/UBND-VP ngày 31/12/2019 của UBND huyện Thanh Trì trả lời: Vào năm 1987 nhà nước có vận động người dân hiến đất đào kênh thủy lợi, trong đó phần đất của ông A tại thửa 350 là đào bề mặt kênh 2m, từ sau năm 1999 đến nay tại vị trí tiếp giáp thửa 350 có tiếp tục nạo vét nhiều lần. Tại biên bản thẩm định ngày 14/5/2020 hiện trạng bề mặt kênh tiếp giáp thửa 350 rộng 4m, do vậy Hội đồng xét xử xét thấy việc bị đơn ông A cho rằng kênh có mở rộng thêm về phần thửa đất 350 ngang 2m và bà L phải tự chịu mất diện tích tại phần kênh mở rộng là có căn cứ. Tổng diện tích chuyển nhượng 20088m<sup>2</sup> trừ 243,4m<sup>2</sup> phần diện tích kênh mở rộng, diện tích còn lại 19.844,6 m<sup>2</sup> là diện tích mà Tòa án công nhận cho bà L được quyền sử dụng.

[5] Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn về việc giao trả diện tích đất còn thừa 1.365m<sup>2</sup> cho bị đơn ông Nguyễn A.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng số tiền là 7.488.216 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Nguyễn

A, bà Trần Thị T phải chịu theo quy định tại Điều 157; Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí nhưng do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử thống nhất cho bị đơn được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 132, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều B.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/PL-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.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/03/1999 giữa ông Nguyễn A, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị L.

2. Bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn H được quyền sử dụng đất diện tích 19.844,6m<sup>2</sup> tại thửa 350, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp R1, xã V, nay là ấp R, xã V, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng, do ông Nguyễn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Thạnh Trị cấp ngày 19/10/1992, số vào sổ cấp giấy 000110, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 351 có số đo 129m,
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 350 có số đo 188,90m,
- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 139,5m,
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 350 có số đo 127m.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn H giao trả ông Nguyễn A, bà Trần Thị T diện tích đất 1.365m<sup>2</sup>, tại thửa 350, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp R1, xã V, nay là R, xã V, huyện TH, tỉnh Sóc Trăng, do ông Nguyễn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Thạnh Trị cấp ngày 19/10/1992, số vào sổ cấp giấy 000110, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất thửa 350 có số đo 188,90m,
- Hướng Tây giáp thửa 349, 348 có số đo 180,6m + 12m,
- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 7,5m,
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 350 có số đo 4,7m.

4. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định và chi phí giám định:

Bị đơn ông A, bà T có nghĩa vụ nộp tổng số tiền thẩm định, định giá là 7.488.216 đồng. Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng thẩm định, định giá đã nộp tổng cộng 7.500.000 đồng (trong đó nhận tại Tòa án số tiền còn thừa là 11.784 đồng và nhận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị 7.488.216 đồng sau khi ông A, bà T nộp).

Các bị đơn được miễn nộp án phí.

Hoàn trả nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008103 ngày 19/3/2019.

Báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trịnh Thị Bích Phượng