

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH HƯNG  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 30/2022/DS-ST

Ngày 28-10-2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Huỳnh Thị Yến Linh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Bùi Đức Hảo

Bà Lê Thị Linh Phượng

**- Thư ký phiên toà:** Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Tô Thị H, sinh năm 1954 và ông Ngô Chí H1, sinh năm 1959. Cùng địa chỉ: Số 32, đường T, Khu phố X, Phường Y, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị H, ông Ngô Chí H1:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số A, ấp G, xã B, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. (Theo giấy ủy quyền ngày 18/10/2021). Có mặt.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974. Có đơn xin vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1976. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

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

- Bà Phạm Thị L, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Có đơn xin vắng mặt.

- Công ty Tài chính TNHH MTV Ngân hàng V. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà B, Số C, Phường D, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. (Hiện nay là: Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng S. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà B, Số C, Phường F, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trường G, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tầng X, Tòa nhà B, số C, Phường F, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2022). Có đơn xin vắng mặt.

- Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Vắng mặt.

- Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thành Ch, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. (Theo giấy ủy quyền ngày 07/9/2022). Có đơn xin vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp C, xã B, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Có đơn xin vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Có đơn xin vắng mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Long An. Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn V, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây, vào ngày 10/3/2007 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Tô Thị H, ông Ngô Chí H1 thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 6.321m<sup>2</sup>, đất lúa, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, bà H, ông H1 đã trả đủ tiền và ông T, bà H2 đã giao đất cho bà H, ông H1 sử dụng. Diện tích đất này Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông Nguyễn Văn T ngày 02/6/2006. Hai bên có lập “Hợp đồng bán đất” viết tay có chữ ký của ông H1, bà H và ông T, bà H2 và hẹn 01 tháng sau sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Nhà nước. Nhưng sau đó vợ chồng ông T, bà H2 không thực hiện đúng cam kết. Lý do, ông T, bà H2 nhiều lần yêu cầu ông H, bà H2 đưa thêm tiền, lúc đầu bên ông H, bà H1 cũng đồng ý. Sau đó phía bà H2 báo bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sự việc kéo dài cho đến nay.

Quá trình hòa giải, đại diện nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H2 thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 234 nêu trên, diện tích đất 5.070m<sup>2</sup> (giảm 1.251m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo diện tích đo đạc thực tế tại mảnh trích đo địa chính số 10-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V ngày 09/3/2022). Ông H1, bà H đồng ý sẽ hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà H2 sau khi hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà H với ông T, bà H2 đối với thửa đất 234 nêu trên do các bên đã thực hiện xong phần nghĩa vụ về giao tiền, giao đất cho nhau. Không đồng ý hỗ trợ 50.000.000 đồng cho ông T, bà H2 theo nội dung tại biên bản hòa giải ngày 15/4/2022 tại Tòa án. Phía bà H, ông H1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 trình bày:*

Bà H2 thống nhất với phần trình bày của đại diện nguyên đơn, thừa nhận ngày 10/3/2007 vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Tô Thị H, ông Ngô Chí H1 thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, đất lúa, diện tích 6.321m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Diện tích đất trên ông Nguyễn Văn Tung đã được cấp GCNQSDĐ ngày 02/6/2006. Giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng là bao gồm tiền vợ chồng bà nợ tiền mua phân thuốc (không nhớ số tiền bao nhiêu) và tiền mặt ông H1, bà H đưa thêm. Hai bên có ký tên vào “Hợp đồng bán đất” ngày 10/3/2007 và đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền, giao đất cho nhau, hẹn 01 tháng sau sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau đó, do thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà yêu cầu ông H1, bà H hỗ trợ thêm tiền để làm chi phí làm lại giấy tờ, lúc đầu ông H1, bà H cũng đồng ý hỗ trợ nhưng sau đó các bên không đi đến thống nhất. Một thời gian sau, vợ chồng bà H2 làm ăn thua lỗ, bị nợ nhiều người và phải thi hành án nên cũng chưa làm thủ tục sang tên được cho ông H1, bà H và sự việc kéo dài cho đến nay.

Trước yêu cầu của ông H1, bà H yêu cầu vợ chồng bà thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.070m<sup>2</sup> đất lúa tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An thì bà H2 đồng ý. Tại phiên hòa giải trước đây bà H2 có đề nghị ông H1, bà H hỗ trợ thêm cho vợ chồng bà 50.000.000 đồng nhưng nay đại diện ông H1, bà H không đồng ý hỗ trợ thêm tiền thì bà H2 cũng không có ý kiến gì.

*Ông Nguyễn Văn T thể hiện ý kiến tại Biên bản ghi lời khai ngày 27/10/2022 như sau:*

Ông Tg thống nhất với ý kiến của bà H2, đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông H1, bà H. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T cho rằng đã bị thất lạc nên vợ chồng ông chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông H1.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ.

*Chi cục Thi hành án dân sự huyện V cung cấp thông tin tại công văn số 122/CV-CCTHADS ngày 25/4/2022 như sau:*

Căn cứ bản án, quyết định số 12/2016/QĐST-DS ngày 08/4/2016 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện V. Quyết định thi hành án số 494/QĐ-CCTHADS ngày 27/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thì ông T, bà H2 phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp số tiền 430.000.000đồng, đã trả 61.700.000đồng còn phải thi hành 368.300.000đồng (Ba trăm sáu mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng) và lãi suất phát sinh do chậm thi hành án.

Căn cứ bản án, quyết định số 11/DSST ngày 03/11/2011 của TAND huyện V; Quyết định thi hành án số 352/QĐ-CCTHADS ngày 17/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thì bà Nguyễn Thị H2 phải liên đới với bà Trần Thị N, sinh năm 1951. Địa chỉ bà N ấp R, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An trả ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An số tiền 64.762.000đồng (Sáu mươi tư triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn đồng) và lãi suất phát sinh do chậm thi hành án.

Căn cứ bản án, quyết định số 30/QĐST-DS ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện V; Quyết định thi hành án số 626/QĐ-CCTHADS ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện V thì ông T, bà H2 phải liên đới trả cho bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1990. Địa chỉ ấp N, xã H, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An số tiền 71.675.000đồng (Bảy mươi một triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) và lãi suất phát sinh do chậm thi hành án.

Căn cứ bản án, quyết định số 17/QĐST-DS ngày 26/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện V; Quyết định thi hành án số 375/QĐ-CCTHADS ngày 07/5/2018 và Quyết định thi hành án số 494/QĐ-CCTHADS ngày 29/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thì bà H2 phải thi hành án trả ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp R, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An số tiền tổng cộng 100.000.000 đồng chia làm nhiều đợt, mỗi đợt 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) và các khoản lãi suất phát sinh do chậm thi hành án. (Theo quyết định của Tòa án thì bà H2 phải trả ông T nhiều đợt nhưng ông T mới làm đơn yêu cầu đợt 1, số còn lại chưa làm đơn yêu cầu). Bà H2 phải nộp 2.500.000đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí.

Căn cứ bản án, quyết định số 17/QĐST-DS ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện V; Quyết định thi hành án số 424/QĐ-CCTHADS ngày 29/4/2021 và Quyết định thi hành án số 510/QĐ-CCTHADS ngày 24/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thì ông T, bà H2 phải liên đới trả Công ty Tài chính TNHH Một thành viên Ngân hàng V. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà B, số C, phường D, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh số tiền 60.998.000đồng (Sáu mươi triệu chín trăm chín mươi tám ngàn đồng). Ông T, bà H2 liên đới nộp 1.575.000đồng (Một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí.

Căn cứ bản án, quyết định 02/QĐST-DS ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện V; Quyết định thi hành án số 194/QĐ-CCTHADS ngày 17/01/2022 và Quyết định thi hành án số 277/QĐ-CCTHADS ngày 16/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thì bà H2 phải trả cho bà Phạm Thị L, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp R, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) và lãi suất phát sinh do chậm thi hành án. Bà H phải nộp 2.750.000 đồng (Hai triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) án phí.

Quá trình tổ chức thi hành án, qua xác minh điều kiện thi hành thì ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H2 không có tài sản để thi hành án.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có ý kiến:*

Bà Phạm Thị L, ông Trần Trường G, ông Nguyễn Bá T, ông Võ Thành Ch, ông Nguyễn Thanh Ph và bà Nguyễn Thị Cẩm L là những người được thi hành án và đại diện cho những người được thi hành án có liên quan đến các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật nhưng do kết quả xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thể hiện bà H2, ông T không có tài sản nên chưa thi hành án được cho các đương sự. Tất cả các đương sự này đều thể hiện ý kiến không đồng ý việc bà H, ông H1 với bà H2, ông T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 5.070m<sup>2</sup>, đất lúa tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Yêu cầu giữ lại thửa đất này để đảm bảo thi hành án cho các ông, bà.

*Kết quả xác minh của Tòa án tại địa phương đối với người cung cấp thông tin là ông Lê Văn D, trưởng ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng thể hiện:* Do ông làm trưởng ấp C, xã T từ năm 2017 đến nay nên ông chỉ biết người trực tiếp sử dụng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng từ năm 2017 đến nay là ông Ngô Chí H1 và bà Tô Thị H. Cụ thể, khi vận động nhân dân hiến đất giải phóng mặt bằng để nạo vét kênh Ranh T H vào năm 2017 thì địa phương trực tiếp đến nhà vận động ông Ngô Chí H1 là người đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 234 và được ông H1 đồng ý hiến đất, đồng thời có cung cấp Biên bản họp dân thống nhất giải phóng mặt bằng để nạo vét kênh Ranh T H có chữ ký của ông Ngô Chí H1 vào ngày 27/10/2017.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2021 và tại phiên tòa ông Ngô Chí H1 và bà Tô Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 5.070m<sup>2</sup> thuộc

thửa 234 tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông H1 và bà H, bị đơn bà H2, ông T đồng ý. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như bà Phạm Thị L, ông Nguyễn Bá T, bà Phạm Thị Ngọc H, ông Nguyễn Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Cẩm L, Công ty Tài chính TNHH MTV Ngân hàng V không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện V không có yêu cầu hay ý kiến gì.

Xét hợp đồng bán đất xác lập ngày 10/3/2007 giữa bà Tô Thị H, ông Ngô Chí H1 với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H2 đối với diện tích đất 6.321m<sup>2</sup> (Theo trích đo thực tế là 5.070m<sup>2</sup>) thuộc thửa 234, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H2 với bà H, ông H1 có lập thành văn bản (giấy viết tay) nhưng văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật là chưa đảm bảo về mặt hình thức nhưng xét thấy khi thực hiện việc mua bán thì nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ (giao đủ tiền) cho bị đơn, đồng thời bị đơn đã giao đất, nguyên đơn đã quản lý, canh tác đất từ đó đến nay không ai tranh chấp. Phía bị đơn cũng thừa nhận đã bán đất cho bà H, ông H1 theo hợp đồng bán đất, thống nhất về thời điểm mua bán, giá trị đất, thống nhất bà H và ông H1 đã giao tiền đầy đủ cho ông T và bà H2 một lần là 50.000.000đồng và ông T, bà H2 đã giao đất cho bà H, ông H1 canh tác; đồng thời bị đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 5.070m<sup>2</sup> thuộc thửa 234 tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T, bà H2 cũng chưa xác định có nợ bằng bản án, quyết định của Tòa án, quyền sử dụng đất của ông T và bà H2 không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; đất không có tranh chấp; đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà H với ông T, bà H2 được thực hiện trên cơ sở tự nguyện. Do đó, căn cứ quy định tại mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Chí H1, bà Tô Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H2.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L, ông Nguyễn Bá T, bà Phan Thị Ngọc H, ông Nguyễn Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Cẩm L, Công ty Tài chính TNHH MTV Ngân hàng V không được chấp nhận. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện V không có yêu cầu hay ý kiến gì khác nên đề nghị không xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 129, 500,

501, 502, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Chí H1 và bà Tô Thị H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền: Trên cơ sở đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu: Do không có đương sự nào yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ quy định tại Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét thời hiệu đối với vụ án này.

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc trường hợp vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố Tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung, diễn biến sự việc:

Vào ngày 10/3/2007 bà Tô Thị H, ông Ngô Chí H1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H2 thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 6.321m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 5.070m<sup>2</sup>), đất lúa, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, bà H, ông H1 đã trả đủ tiền và ông T, bà H2 đã giao đất cho bà H, ông H1 sử dụng. Diện tích đất này Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T ngày 02/6/2006. Hai bên có lập “Hợp đồng bán đất” viết tay có chữ ký của ông H1, bà H và ông T, bà H2 và hẹn 01 tháng sau sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Nhà nước. Nhưng sau đó vợ chồng ông T, bà H2 không thực hiện đúng cam kết và đưa ra nhiều lý do để đề nghị ông H1, bà H hỗ trợ thêm tiền. Sau đó phía bà H2 báo bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sự việc kéo dài cho đến nay nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án bà H, ông H1 yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H2 thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 5.070m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An cho ông, bà. Ông H1, bà H đồng ý sẽ hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà H2 sau khi hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên và ông T, bà H2 cũng đồng ý. Tuy nhiên tại phiên tòa, người đại

diện hợp pháp của nguyên đơn chỉ tự nguyện chịu các chi phí tố tụng, không đồng ý hỗ trợ thêm khoản tiền nào cho bị đơn và yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 234 nêu trên, đề nghị được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo quy định tại Điều 688, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2007 giữa bà H, ông H1 với ông T, bà H2 chỉ lập giấy tay mà chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo quy định về hình thức của hợp đồng vào thời điểm các bên xác lập. Tuy nhiên, vì lý do khách quan, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc và phía bà H2, ông T đề nghị ông H1, bà H hỗ trợ thêm chi phí để làm lại giấy tờ và để thực hiện hợp đồng nhưng các bên chưa thống nhất và kéo dài đến nay nên đây là giao dịch dân sự đang được thực hiện. Do đó, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì mặc dù hợp đồng xác lập trước ngày 01/01/2017 nhưng có nội dung và hình thức phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

Xét thấy “Hợp đồng bán đất” xác lập ngày 10/3/2007, giữa ông H1, bà H với ông T, bà H2 các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ cho nhau, bên ông H1, bà H đã trả đủ tiền cho ông T, bà H2 đồng thời ông T, bà H2 đã giao đất cho ông H1, bà H sử dụng từ năm 2007. Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất 234 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, đất không ai tranh chấp và không bị thế chấp hay kê biên để bảo đảm thi hành án. Hiện tại, thửa đất 234 cũng không bị cơ quan Thi hành án kê biên để bảo đảm thi hành án và cũng không bị đăng ký thế chấp và các bên đồng ý thực hiện hợp đồng. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 129, các điều 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà H với ông T, bà H2 đối với thửa đất 234 nêu trên đủ điều kiện để được công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[4.3] Đối với việc đại diện nguyên đơn tại phiên hòa giải tự nguyện hỗ trợ thêm tiền cho bị đơn nhưng tại phiên tòa không đồng ý hỗ trợ là quyền tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.4] Đối với ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị L, ông Trần Trường G, ông Nguyễn Bá T, ông Võ Thành Ch, ông Nguyễn Thanh Ph và bà Nguyễn Thị Cẩm L đều có ý kiến không đồng ý việc nguyên đơn và bị đơn thống nhất thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất 234 nêu trên mà đề nghị giữ lại tài sản này của ông T, bà H2 để bảo đảm thi hành án cho các ông, bà. Nhận thấy, nghĩa vụ thi hành án của ông T, bà H2 đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát sinh sau thời điểm ông H1, bà H với ông T, bà H2 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 234 cho nhau



một thời gian khá lâu và vào thời điểm năm 2007, ông H1, bà H với ông T, bà H2 đã thực hiện xong về nghĩa vụ giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận đề nghị của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, kết quả xác minh của Tòa án cũng cho thấy, ông T, bà H2 đã giao thửa đất 234 cho ông H1, bà H sử dụng cách nay đã lâu và việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 234 nêu trên vào năm 2007 là sự thật mà không thuộc trường hợp tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành hành án cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ:

Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 5.000.000 đồng. Bà Tô Thị H, ông Ngô Chí H1 tự nguyện chịu và đã nộp đủ. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đối với nguyên đơn ông Ngô Chí H1 và bà Tô Thị H thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí nên nên ông H1, bà H đã được miễn nộp tạm ứng án phí, do đó Hội đồng xét xử không đề cập.

[7] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 157, 165, 184, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 688, 689, 691, 697, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các điều 129, 500, 501, 502 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 105, 106 và 107 Luật Đất đai năm 2003; các điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188 và 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Tô Thị H và ông Ngô Chí H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H2.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 5.070m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H2 với bà Tô Thị H, ông Ngô Chí H1 (theo diện tích đo đạc thực tế tại mảnh trích đo địa chính số 10-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ngày 09/3/2022), diện tích đất nêu trên do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 02/6/2006. Bà Tô Thị H, ông Ngô Chí H1 được quyền sử dụng diện tích đất 5.070m<sup>2</sup> thuộc thửa 234, tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Bà Tô Thị H, ông Ngô Chí H1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 5.070 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 234, tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Người được thi hành án và phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá:

Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Ông Ngô Chí H1 và bà Tô Thị H tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn T phải liên đới chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt thì được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND, VKSND tỉnh Long An;
- VKSND, Chi cục THADS H.Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**Huỳnh Thị Yến Linh**