

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN LÚC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST
Ngày: 22-7-2022
“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 BẾN LÚC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đặng Thị Bích Loan

2. Ông Bùi Quốc Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thuý Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 256/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông La Văn C, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 92/1 đường Liên Thôn 1, khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có mặt).

Bị đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1945

Địa chỉ: Ấp 7A, xã M, huyện B, tỉnh Long An (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Tới T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp 7A, xã M, huyện B, tỉnh Long An (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Đặng Thị Thu T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp 7A, xã M, huyện B, tỉnh Long An (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

3. Cháu Đặng Võ Quỳnh T, sinh năm 2019

4. Cháu Đặng Võ Ngọc T1, sinh năm 2006

Cùng địa chỉ: 153 Bis Lũy Bán Bích, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Quỳnh T và Ngọc Trâm: Chị Võ Thị T, sinh năm 1984

Địa chỉ: 153 Bis Lũy Bán Bích, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

5. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1964 (có mặt)

6. Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An. (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

7. Bà Lưu Thị N, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 92/1 đường Liên Thôn 1, khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/7/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01/4/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông La Văn C trình bày:

Ông và ông Đặng Văn T có quen biết nhau vì là người cùng địa phương. Vào khoảng năm 1994, ông có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn T phần đất có diện tích khoảng 683,2m² (diện tích đo đạc thực tế là 695,6m²) thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng 24k, ông đã giao đủ tiền cho ông T và ông T đã giao đất cho vợ chồng ông sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Hai bên có làm giấy tay ghi nhận việc chuyển nhượng vào ngày 09-8-1994 và có thỏa thuận khi có yêu cầu thì ông T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông.

Đến nay thời hạn đã quá lâu nhưng ông T vẫn chưa thực hiện việc tách thửa sang tên cho ông theo thỏa thuận mặc dù ông đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông T cố tình không thực hiện. Ông T cứ hẹn hết lần này đến lần khác là sẽ tách thửa sang tên cho ông nhưng đến nay vẫn không thực hiện, trong khi đã giao đất cho ông sử dụng từ năm 1994 đến nay. Ông đã khiếu nại sự việc ra UBND thị trấn Bến Lức để yêu cầu giải quyết nhưng ông T cố tình vắng mặt không lý do mặc dù được Ủy ban mời rất nhiều lần. Vào ngày 18/3/2022, ông đã giao cho ông T số tiền 45.000.000 đồng theo yêu cầu của ông T và ông T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 87 cho ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Văn T và hàng thừa kế thứ nhất của vợ ông T bà Nguyễn Thị Ánh T là Đặng Tới T, Đặng Thị Thu T và cháu Đặng Võ Quỳnh T, cháu Đặng Võ Ngọc T1 người đại diện theo pháp luật là

Võ Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-8-1994 để hoàn tất thủ tục sang tên cho ông được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 695,6m², loại đất BHK, thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất 122, tờ bản đồ số 106, đất tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận phần đất này thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 30/11/2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức phê duyệt ngày 15/12/2020. Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-8-1994 giữa ông và ông Đặng Văn T đối với phần đất đo đạc thực tế nêu trên có hiệu lực pháp luật, yêu cầu công nhận cho ông phần đất này và yêu cầu được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất nêu trên.

Ông đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông T và đã nhận đất. Ông chỉ yêu cầu hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không tranh chấp cũng như không yêu cầu xem xét giá trị đất. Ngoài ra, ông không còn yêu cầu nào khác.

Lời trình bày của bị đơn ông Đặng Văn T tại biên bản hòa giải ngày 14/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông có quen biết đối với ông La Văn C vì trước đây là người cùng địa phương. Vợ ông là bà Nguyễn Thị Ánh T (chết năm 2017). Ông xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm có: Ông Đặng Văn T, Đặng Tới T sinh năm 1981, Đặng Thị Thu T, sinh năm 1984 và Đặng Tiến T3 sinh năm 1978, ông T3 chết ngày 27/6/2019, ông T3 có hai người con là Đặng Võ Quỳnh T, sinh năm 2019, Đặng Võ Ngọc T1, sinh năm 2006 và vợ là ông Võ Thị T. Ngoài những người trên, ông cam kết không còn ai là người thừa kế của bà Nguyễn Thị Ánh T.

Vào khoảng năm 1994 ông có chuyển nhượng cho ông La Văn C phần đất có diện tích khoảng 638,2m² tọa lạc tại thị trấn Bến Lức nay là thửa 87, tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An với giá 02 chỉ vàng 24kara. Sau khi chuyển nhượng ông là ông đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho ông C quản lý sử dụng từ năm 1994 cho đến nay.

Nguồn gốc thửa đất số 87 nêu trên mà ông chuyển nhượng cho ông C nêu trên là do cha ông là ông Đặng Văn C tặng cho riêng ông là Đặng Văn T từ năm 1975, đến năm 2015 ông tiến hành đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 87 nêu trên, đến năm 2018 do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất nên ông làm thủ tục để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định. Thửa đất số 87 này ông được cha ông là ông Cu tặng cho riêng từ năm 1975 nên ông xác định đây là tài sản riêng của ông không liên quan gì đến bà T và các con của ông nên ông được toàn quyền định đoạt đối với phần đất này.

Vào ngày 18/3/2022, ông C đã giao cho ông số tiền 45.000.000 đồng theo yêu cầu của ông. Ông xác nhận đã nhận đủ số tiền 45.000.000 đồng này và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 87 cho ông C. Nay ông La Văn C

khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên cho ông C được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như công nhận cho ông C phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 695,6m², loại đất BHK, thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất 122, tờ bản đồ số 106, đất tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận phần đất này thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 30/11/2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức phê duyệt ngày 15/12/2020 thì ông đồng ý. Ông không còn bất kỳ tranh chấp gì khác. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác. Ông không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc định giá lại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu T tại biên bản hòa giải ngày 14/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà là con của ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị Ánh T (bà T chết năm 2017). Bà xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm có: ông Đặng Văn T, Đặng Tới T sinh năm 1981, Đặng Thị Thu T, sinh năm 1984 và Đặng Tiên T3 sinh năm 1978, ông T3 chết ngày 27/6/2019, ông T3 có hai người con là Đặng Võ Quỳnh T, sinh năm 2019, Đặng Võ Ngọc T1, sinh năm 2006 và vợ ông T3 là Võ Thị T. Ngoài những người trên không còn ai là hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị Ánh T.

Khoảng năm 1994 cha bà là ông Đặng Văn T có chuyển nhượng cho ông La Văn C phần đất có diện tích khoảng 683,2m² (diện tích đo đạc thực tế là 695,6m²) tọa lạc tại thị trấn Bến Lức nay là thửa 87, tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An với giá 02 chỉ vàng 24kara. Sau khi chuyển nhượng cha bà là ông T đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho ông C quản lý sử dụng từ năm 1994 cho đến nay.

Nguồn gốc thửa đất số 87 mà ông T chuyển nhượng cho ông C nêu trên là do ông nội bà là ông Đặng Văn C tặng cho riêng cha bà là ông Đặng Văn T từ năm 1975 đến năm 2015 thì ông T tiến hành đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 87 nêu trên, đến năm 2018 do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất nên ông T làm thủ tục để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định.

Vào ngày 18/3/2022, ông C đã giao cho ông T số tiền 45.000.000 đồng. Bà xác nhận ông T đã nhận đủ số tiền 45.000.000 đồng này và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 87 cho ông C. Nay ông La Văn C khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên cho ông C được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như công nhận cho ông C phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 695,6m², loại đất BHK, thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất 122, tờ bản đồ số 106, đất tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận phần đất này thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 30/11/2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức phê duyệt ngày 15/12/2020 thì bà đồng ý. Bà không có bất kỳ tranh chấp gì khác. Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tới T và người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Quỳnh T và Ngọc Trâm bà Võ Thị T tại bản tự khai ngày 13/01/2022 thống nhất trình bày:

Ông T là con của ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị Ánh T (bà T chết năm 2017), bà Thi là con dâu của ông T và bà T.

Ông bà xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm có: ông Đặng Văn T, Đặng Tới T, Đặng Thị Thu T và Đặng Tiến T3, ông T3 chết ngày 27/6/2019, ông T3 có hai người con là Đặng Võ Quỳnh T, sinh năm 2019, Đặng Võ Ngọc T1, sinh năm 2006 và vợ ông T3 là Võ Thị T. Ngoài những người trên không còn ai là hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị Ánh T.

Ông bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Đặng Văn T. Ông bà xác định vào khoảng năm 1994 ông Đặng Văn T có chuyển nhượng cho ông La Văn C phần đất có diện tích khoảng 683,2m² (diện tích đo đạc thực tế là 695,6m²) nay thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An với giá 02 chỉ vàng 24kara. Sau khi chuyển nhượng ông T đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho ông C quản lý sử dụng từ năm 1994 cho đến nay.

Nguồn gốc thửa đất số 87, một phần thửa đất số 122 mà ông T chuyển nhượng cho ông C nêu trên là do ông Đặng Văn C tặng cho riêng ông Đặng Văn T từ năm 1975 đến năm 2015 thì ông T tiến hành đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, đến năm 2018 do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất nên ông T làm thủ tục để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông La Văn C, ông bà không có ý kiến và tranh chấp gì trong vụ án này vì đây là tài sản riêng của ông Đặng Văn T được ông C tặng cho riêng nên ông bà để ông T được quyền quyết định trong vụ án này, mọi quyết định của ông T là quyết định của ông bà, ông bà xác định không tranh chấp hay khiếu nại gì trong vụ án này. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Lời trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Bà là người đang quản lý sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 316,7m² thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Thửa đất 122 bà nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn T và quản lý sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay. Tiếp giáp với thửa đất số 122 nêu trên là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 106 do ông La Văn C đang quản lý sử dụng. Ranh giới giữa thửa đất số 122, bà đang quản lý sử dụng và thửa đất số 87 của ông La Văn C đã có cột mốc, bờ ranh ngăn cách rõ ràng, hai bên đã thống nhất xác định ranh giới trên thực tế và quản lý ổn định từ trước đến nay. Theo Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 30/11/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 15/12/2020 thì phần đất có diện tích 28,5m² thuộc khu B của Mảnh trích đo địa chính số 380 nêu trên theo ranh bản đồ thuộc thửa đất số 122 của bà đã nhận chuyển nhượng từ ông

T, bà xác định không có tranh chấp và yêu cầu gì đối với khu B này với ông La Văn C, nay ông C yêu cầu công nhận cho ông C phần đất thuộc khu B của Mảnh trích đo địa chính nêu trên thì bà đồng ý và không có yêu cầu gì khác. Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Lời trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh P tại biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2022:

Ông và bà N là vợ chồng, hiện hôn nhân ông bà vẫn còn tồn tại. Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà Đặng Thị N, ông xác định không có tranh chấp và yêu cầu gì đối với khu B này với ông La Văn C, nay ông C yêu cầu công nhận cho ông C phần đất thuộc khu B của Mảnh trích đo địa chính số 380 nêu trên thì ông đồng ý và không có yêu cầu gì khác. Do ông bận công việc nên yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án (trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra chứng cứ, hòa giải, đối chất, đo đạc, định giá, xét xử...). Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị N tại biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2022:

Bà và ông La Văn C là vợ chồng, hiện hôn nhân vẫn còn tồn tại. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông La Văn C. Do ông C là người trực tiếp đứng ra giao nhận tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T nên bà để ông C được toàn quyền quyết định trong vụ án này, mọi quyết định của ông C đều là quyết định của bà. Do bận công việc nên bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án (trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra chứng cứ, hòa giải, đối chất, đo đạc, định giá, xét xử...). Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định không cung cấp chứng cứ, tài liệu mới, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 30/11/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 15/12/2020 và Chứng thư thẩm định giá số Vc 21/06/151/BDS-LA ngày 28/6/2021 do Công ty cổ phần thông tin và Thẩm định giá Miền Nam thực hiện, đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả trên để giải quyết vụ án. Các đương sự không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, định giá lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xác minh, biên bản lấy lời khai đối với người làm chứng, các tài liệu,

chứng cứ do Tòa án thu thập thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở vì sau khi nhận chuyển nhượng từ phía ông T thì nguyên đơn đã trực tiếp canh tác, quản lý sử dụng thời gian dài, không ai tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía bị đơn đề nghị nhận thêm tiền thì mới đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn ông C cũng đã đồng ý và hai bên đã tự giao nhận tiền xong. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đặng Văn T vào ngày 09-8-1994 đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 695,6m² thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật và công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 695,6m² thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, vị trí, tứ cận phần đất này thể hiện tại được thể hiện tại khu A, khu B của Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 30/11/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 15/12/2020 và yêu cầu được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất nêu trên. Bị đơn và tài sản tranh chấp tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Căn cứ vào Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quan hệ pháp luật trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Đặng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tới T, bà Đặng Thị Thu T, ông Huỳnh Thanh P, bà Lưu Thị N vắng mặt có đơn xin vắng mặt, bà Võ Thị T người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Quỳnh T và Ngọc Trâm vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông La Văn C thấy rằng:

[3.1] Xét giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-8-1994 và lời trình bày của ông C và ông T, cùng các con của ông T đều thừa nhận có sự việc ông T chuyển nhượng cho ông C phần đất diện tích đo đạc thực tế là 695,6m² nay thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan có thẩm quyền mà bên đương sự kia đưa ra là bên*

đương sự đó không phải chứng minh” nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Như vậy, việc ông T chuyển nhượng cho ông C phần đất có tích diện tích đo đạc thực tế là 695,6m² nay thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An là có thật.

[3.2] Xét tại thời điểm hai bên ký kết giấy tay chuyển nhượng đất ngày 09-8-1994 để chuyển nhượng phần đất có diện tích 695,6m² nay thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106 nêu trên thì các bên đều biết phần đất này ông Đặng Văn T là người trực tiếp sử dụng và đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng chưa tuân thủ quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993. Ngày 08 tháng 7 năm 2016, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87, 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T vẫn không làm thủ tục sang tên cho ông C. Theo quy định tại điểm b.2, Tiểu mục b, mục 2.3, khoản 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01-7-2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này” nên hợp đồng chuyển nhượng được giao kết giữa các bên không bị vô hiệu do vi phạm hình thức.

[3.3] Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2022, ông T yêu cầu ông C phải giao thêm cho ông T số tiền 45.000.000đồng thì ông T mới đồng ý tiếp tục sang nhượng đất cho ông C, trước yêu cầu của ông T về việc giao thêm số tiền 45.000.000đồng thì ông C đồng ý nên vào ngày 18/3/2022, ông C đã giao thêm cho ông T số tiền 45.000.000đồng, ông T xác nhận đã nhận đủ tiền yêu cầu thêm nên đã thống nhất với toàn bộ yêu cầu của ông C, ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và sang tên cho ông C được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như công nhận cho ông C thửa đất 87 và một phần thửa đất 122. Như vậy, giao dịch giữa ông C với ông T là giao dịch được xác lập lại và đang được thực hiện nên cần áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 để áp dụng pháp luật dân sự hiện hành để giải quyết.

[3.4] Căn cứ vào quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên thì ông Đặng Văn T xác nhận đã nhận đủ toàn bộ số tiền vàng chuyển nhượng và đã bàn giao đất cho ông La Văn C quản lý sử dụng từ năm 1994 đến nay; quá trình ông C quản lý, sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bên bị đơn không có ý kiến phản đối, không khiếu nại hay khởi kiện tranh chấp với ông C. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-8-1994 không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng ông C đã giao đủ tiền vàng cho ông T và ông T đã giao đất cho ông C quản lý, sử dụng hơn 28 năm. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực*

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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng và chứng thực”. Xét thấy, các bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ đối với nhau nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông C cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 09-8-1994 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.5] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất thuộc thửa đất số 87 của ông La Văn C nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn T có diện tích 683,2m² nhưng theo hiện trạng thực tế các bên đang sử dụng thì phần đất ông C có diện tích 695,6m², theo ranh bản đồ địa chính thể hiện phần đất có diện tích 28,5m² tại khu B của Mảnh trích đo địa chính số 380 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 106 của ông Đặng Văn T đã chuyển nhượng cho bà Đặng Thị N. Căn cứ lời trình bày của ông C, bà N và theo biên bản xem xét thẩm định tại ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thì hiện thửa đất số 87 và thửa đất số 122 đã có bờ ranh ngăn cách rõ ràng, các bên đã canh tác, quản lý sử dụng ranh giới ổn định từ năm 1994 đến nay, bà N xác nhận không tranh chấp với ông C đối với khu B của Mảnh trích đo địa chính số 380 và đồng ý công nhận cho ông C được sử dụng phần đất này nên có cơ sở chấp nhận cho ông La Văn C được sử dụng phần đất số 87 theo ranh giới thực tế tại khu A, khu B của Mảnh trích đo địa chính số 380.

[3.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông La Văn C: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông La Văn C và ông Đặng Văn T vào ngày 09-8-1994 đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 695,6m² thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật. Ông La Văn C được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 695,6m² thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, vị trí, tứ cận phần đất này thể hiện tại được thể hiện tại khu A, khu B của Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 30/11/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 15/12/2020 và ông C được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất nêu trên.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ tổng cộng là 15.800.000đồng, ông La Văn C tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp và chi xong).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các bên đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất và đã nhận đất quản lý sử dụng, nguyên đơn chỉ yêu cầu hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không tranh chấp cũng như không yêu cầu xem xét giá trị hợp đồng nên án phí dân sự sơ thẩm được tính theo án phí không có giá ngạch. Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 bị đơn ông Đặng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ

thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nhưng tại phiên tòa ông La Văn C tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 688, Điều 500, 501, 502 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông La Văn C.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện tại Giấy tay ngày 17/4/1994) giữa ông La Văn C và ông Đặng Văn T đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 695,6m² thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

2. Ông La Văn C được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 695,6m² thuộc thửa đất số 87 và một phần thửa đất số 122, cùng tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận phần đất này thể hiện tại được thể hiện tại khu A, khu B của Mảnh trích đo địa chính số 380-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 30/11/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 15/12/2020.

(Mảnh trích đo được đính kèm theo bản án).

3. Ông La Văn C được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

4. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.800.000đồng, ông La Văn C tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp và chi xong).

5. Về án phí: Ông La Văn C tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002263 ngày 14/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Ông La Văn C đã nộp đủ án phí.

6. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- THA huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Trần Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thành Dũng - Dương Thị Sáu

Trần Thị Thanh Thúy