

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỚI LAI,  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 88/2021/DS-ST

Ngày 03-6-2021

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 THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Phương Anh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phan Tấn Lạc.

2. Ông Lý Hồng Hạnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Phúc Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Hoài Hận – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/2019/TLST-DS ngày 03/9/2019 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 242/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1958 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:* Ông Lê Văn H và ông Lê Văn T là anh em, ngày 12/3/2002 ông T có ký sang nhượng phần đất thổ cư (giấy tay) có chiều ngang 7.3m, chiều dài 38m, với giá 11 chỉ vàng 24k, đất thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Cùng thời điểm các bên đã hoàn thành việc

giao nhận tiền và bị đơn ông T đã giao phần đất trên cho ông H quản lý và sử dụng từ năm 2002 cho đến nay, các bên không có tranh chấp. Nay ông H yêu cầu ông T ra cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho ông thì phía ông T cho rằng đã ký chuyển nhượng và giao đất thì ông H tự mình làm thủ tục tại cơ quan chức năng, ông không ký thêm vào văn bản nào khác.

Nay ông H yêu cầu Tòa án công nhận Tờ nhượng đất thổ cư ngày 12/3/2002 đối với Thửa đất 148, tờ bản đồ 13, theo mảnh trích đo địa chính số 10/2020 ngày 09/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai thì diện tích thực tế ông H đang sử dụng là 253.2m<sup>2</sup> (trong đó có 150.0m<sup>2</sup> đất ONT + 103.2m<sup>2</sup> CLN) theo sổ mục kê ruộng đất năm 1993 do ông Lê Văn T đứng tên sử dụng.

*Bị đơn ông Lê Văn T:* đã được Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng ông T vắng mặt nên không rõ ý kiến. Vào thời điểm tổng đạt, Tòa án tiến hành gửi giấy triệu tập, không báo mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, công văn đo đạc, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho gia đình của ông T nhưng gia đình ông T từ chối nhận và cho biết đã giao đất cho ông H sử dụng, gia đình không có tranh chấp gì cũng không đồng ý ký nhận văn bản nào của Tòa án.

*Tại phiên tòa hôm nay,* ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự: Giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký tòa án cũng như Hội đồng xét xử và ông Hùng thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39, 68, Điều 93 đến Điều 97, 195, 196, và 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, tuy nhiên vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Qua xem xét lời trình bày, chứng cứ thấy rằng ông H và ông T vào năm 2002 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay). Hợp đồng chuyển nhượng không tuân thủ hình thức, nhưng phía bị đơn đã giao đất và nhận tiền, theo quy định tại Khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*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*”. Như vậy, các bên đã thực hiện được hơn 2/3 hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về quan hệ pháp luật mà các bên tranh chấp: nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Loại tranh chấp này thuộc ngành Luật dân sự điều chỉnh. Do bị đơn có nơi cư trú tại huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai theo Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Do bị đơn ông Lê Văn T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên đơn và bị đơn là anh em, năm 2002 hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) thửa 148, tờ bản đồ số 3, diện tích đất mà ông H đang sử dụng qua đo đạc thực tế là 253.2m<sup>2</sup> (trong đó có 150.0m<sup>2</sup> đất ONT + 103.2m<sup>2</sup> CLN), phía bị đơn đã nhận tiền và giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng cho đến nay. Khi nguyên đơn yêu cầu bị đơn ra cơ quan chức năng làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng do có mâu thuẫn nên phía bị đơn không ra cơ quan có thẩm quyền ký giấy chuyển nhượng mà cho rằng bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn tự đi làm thủ tục, bị đơn không ký tên vào giấy tờ gì khác. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) mà hai bên đã lý kết vào năm 2002. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định tại Khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*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*”. Trong trường hợp này, các bên đã thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử. Vì vậy, yêu cầu

của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: 4.872.000 đồng (Bốn triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo qui định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ vào:** Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b Khoản 2 Điều 227, các Khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

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.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 12/3/2002) đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 13, diện tích qua đo đạc thực tế là 253.2m<sup>2</sup> (trong đó có 150.0m<sup>2</sup> đất ONT + 103.2m<sup>2</sup> CLN), theo mảng trích đo địa chính số 10.2020 ngày 09/3/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai xác lập, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Có kèm mảng trích đo địa chính). Ông H có quyền sử dụng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 13, diện tích 253.2m<sup>2</sup> (trong đó có 150.0m<sup>2</sup> đất ONT + 103.2m<sup>2</sup> CLN), tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai. Ông Lê Văn H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 13, diện tích 253.2m<sup>2</sup> (trong đó có 150.0m<sup>2</sup> đất ONT + 103.2m<sup>2</sup> CLN), tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 2.735.000 đồng (Hai triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Lê Văn H được nhận lại 1.450.000 đồng (*Một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 003492 ngày 30/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: 4.872.000 đồng (Bốn triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Thới Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

**Trần Thị Phương Anh**