

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 154/2020/DS-ST

Ngày: 24-9-2020

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 THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Tùng

Bà Hồ Thị Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Nhiệm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 154/2020/QĐXX-ST ngày 09 tháng 09 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Quốc T, sinh năm: 1964.

Ông Trương Thành T1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: khu vực 2, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Phạm Quốc T (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2020). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm: 1975. Vắng mặt

Bà Bùi Thị Đ, sinh năm: 1977. Vắng mặt

HKTT: 162/55, Trần Quang Diệu, khu vực 4, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: khu vực 2, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Kiều O, sinh năm: 1971. Có mặt

3.2. Chị Trương Phạm T3, sinh năm: 1988. Có mặt

3.3. Chị Trương Phạm T4, sinh năm: 1996. Vắng mặt

3.4. Anh Hồ Ân H, sinh năm; 1992 Đại diện theo ủy quyền Huỳnh Thị Kiều O. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2018) Có mặt.

Cùng địa chỉ: khu vực 2, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Ông Trần Phương Đ1, sinh năm: 1968

Địa chỉ: 38/5 đường N, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ1: Ông Trần Văn Độ, sinh năm: 1985. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2020). Có mặt.

Địa chỉ: 79, đường Hùng Vương, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Ông Nguyễn Đông B, sinh năm: 1982. Vắng mặt

Địa chỉ: khu vực 2, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn Phạm Thị Quốc T đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Trương Thành T1 trình bày: Vào ngày 13/12/2012, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ diện tích 36m² với giá 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay, sau khi hai bên thỏa thuận xong ông T1, bà T đã giao đất cho vợ chồng ông T2, bà Đ sử dụng. Đối với số tiền mua bán đất thì hai bên cũng thống nhất thỏa thuận lập thành hợp đồng vay tiền với số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 02%/tháng. Từ khi lập hợp đồng vay đến nay vợ chồng ông T2 có trả lãi cho ông T1, bà T đến tháng 02/2018 được tổng cộng là 186.000.000 đồng, trong đó trả tiền mặt 41.000.000 đồng, còn lại 125.000.000 đồng vợ chồng ông T2 viết biên nhận cho ông T1, bà T. Ông T1, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông T2, bà Đ, yêu cầu ông T2, bà Đ trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 35.9m². Ông T1 và bà T đồng ý trả lại

giá trị phần nhà mà vợ chồng ông T2 đã xây cất trên phần đất theo kết quả định giá tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ trình bày: Ông T2 và bà Đ có một căn nhà tọa lạc tại khu vực 2, phường Thuận An, phía sau căn nhà là phần đất của ông T1 và bà T. Vào năm 2012 do có nhu cầu mở rộng nhà nên ông T2 bà Đ có thỏa thuận mua phần đất phía sau của vợ chồng ông T1 chiều dài 03m, chiều ngang 12m tiếp giáp với căn nhà của ông T2, bà Đ với giá 150.000.000 đồng như ông T1, bà T trình bày là đúng. Khi chuyển nhượng chỉ lập giấy tay, sau khi nhận đất của ông T1 bà T, thì vợ chồng ông T2 san lấp nền và cất nhà kiên cố nối với căn nhà phía trước của vợ chồng ông. Khi cất nhà thì ông T1 và bà T biết nhưng không ngăn cản. Do diện tích đất nhỏ không đủ để tách thửa nên phần đất trên hiện nay ông T1 bà T vẫn còn đứng tên. Đến năm 2017 ông T2 và bà Đ bán một phần nhà và đất cho anh Hồ Ân H (bà Huỳnh Thị Kiều O là cô ruột đứng ra làm hợp đồng), bao gồm phần đất diện tích 63,2m² tại thửa 326 (đã chuyển nhượng sang tên cho ông H) và phần diện tích 10,5m² do ông T1 và bà T đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng do vợ chồng ông không có tiền trả một lần nên thỏa thuận với vợ chồng ông T1 chuyển số tiền này sang tiền vay để trả dần, lãi suất 2%/tháng, vợ chồng ông T2 đóng lãi đến tháng 02/2018 được 186.000.000 đồng thì do làm ăn thua lỗ nên mới không đóng tiền tiếp được. Nay ông T1 và bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông T2 bà Đ không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất đã nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông T1. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký với anh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Kiều O đồng thời là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Ân H trình bày: Vào ngày 12/12/2017, bà O thay mặt anh H có thỏa thuận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Quốc T2 và bà Bùi Thị Đ một phần đất diện tích 63,2 m² và một phần đất liền kề phía sau nhà diện tích ngang 04 mét x dài 03 mét, với giá 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay. Sau khi chuyển nhượng xong thì anh H cũng đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 63,2 m², phần đất còn lại diện tích ngang 04 mét, dài 03 mét thì do vợ chồng ông T1 chưa sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T2 nên vợ chồng ông T2 chưa sang tên cho anh H được. Nay anh H yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 10,2m² cho anh H được ổn định sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 27/8/2018 và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ Trương Phạm T3 trình bày: Chị Trúc là con của ông T1 và bà T. Chị thừa nhận cha mẹ có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T2 bà Đ với giá 150.000.000 đồng như bà T trình bày là đúng. Do vợ chồng ông T2 không trả tiền chuyển nhượng đất nên nay chị Trúc yêu cầu Tòa án buộc ông T2, bà Đ trả lại đất cho gia đình chị.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trương Phạm T4 trình bày: Chị là con ruột của ông T1 và bà T. Cha mẹ chị có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T2 bà Đ với giá 150.000.000 đồng, chị có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên chị cho rằng thời điểm ký tên chị chưa đủ 17 tuổi. Nay chị không đồng ý việc chuyển nhượng đất của cha mẹ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2012, buộc ông T2, bà Đ trả lại đất cho gia đình chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phương Đ1 có đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Độ trình bày: Vào ngày 06/02/2018, ông Đ1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T2, bà Đ phần nhà, đất phía trước diện tích 100m² và 01 phần đất liền kề phía sau với giá 1.700.000.000 đồng. Khi sang hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 100m², nhưng phần đất liền kề phía sau thì chưa được cấp giấy. Khi sang phía ông T2, bà Đ có nói phần đất phía sau do ông, bà sang từ ông T1, bà T nhưng chưa được cấp giấy. Ông T2, bà Đ có giao cho ông Đ1 bản gốc giấy sang đất của ông T1, bà T và hứa sẽ làm thủ tục cấp giấy cho ông Đ1, nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Nay ông Đ1 yêu cầu công nhận phần đất diện tích 14.4m² cho ông Đ1 được ổn định sử dụng.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đông B trình bày: Nguồn gốc phần đất anh đang sử dụng trước đây là của ông T2, bà Đ, do vợ chồng ông T2 nợ tiền Ngân hàng TMCP Kiên Long nên Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và anh đã nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng TMCP Kiên Long tại thửa 326 diện tích 60m², đối với phần đất tranh chấp tại vị trí số II liền kề với phần đất và nhà anh đang sử dụng không nằm trong diện tích anh nhận chuyển nhượng, nên anh không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ

luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử và hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn. Dành quyền khởi kiện cho ông Trương Thành T1 và bà Phạm Thị Quốc T đối với anh Nguyễn Quốc T2 và bà Bùi Thị Đ về phần tiền vay 150.000.000 đồng khi có yêu cầu. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Quốc T2, Phạm Thị Đ, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Ân H và Trần Phương Đ1. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc hỗ trợ số tiền 70.000.000 đồng.

Và đề nghị về án phí, chi phí thẩm định, định giá: Các đương sự pH chịu theo quy định của pháp luật.

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 tố tụng:

[1.1] Đối với bị đơn Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Trương Phạm T4, Nguyễn Đông B có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Về thẩm quyền: Đây là vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ kiện trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Quốc T2 và bà Bùi Thị Đ có một căn nhà tọa lạc trên ba thửa đất số 325, 326 và 327 thuộc khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Năm 2012, do có nhu cầu mở rộng căn nhà nên ông Nguyễn Quốc T2 và bà Bùi Thị Đ có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của

hộ ông Trương Thành T1 phần đất có diện tích 36m² thuộc một phần thửa 157 loại đất vườn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00202 do UBND huyện Long Mỹ cấp cho hộ ông Trương Thành T1 với giá 150.000.000 đồng, vị trí đất chuyển nhượng nằm liền kề phía sau căn nhà ông T2 và bà Đ đang sử dụng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng bằng văn bản, không có công chứng, chứng thực, theo hợp đồng mua bán đất lập ngày 13/12/2012.

[2.1] Qua đo đạc thực tế tại mảnh trích đo địa chính số 39/TT.KTTN&MT ngày 16/6/2020 của Trung T1 kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang thì phần đất ông T1, bà T tranh chấp với ông T2, bà Đ tại vị trí (I), (II), (III) diện tích 35.9m². Trong đó phần đất ông Trần Phương Đ1 đang quản lý sử dụng tại vị trí số (I) có diện tích 14.4m², phần đất ông T2, bà Đ đang sử dụng tại vị trí số (II) có diện tích 11.3m², phần đất ông H đang sử dụng tại vị trí số (III) diện tích 10.2m².

[2.2] Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2012, không có cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực đã vi phạm khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.3] Về nội dung: Sau khi ký hợp đồng mua bán đất thì gia đình ông T1 đã giao đủ diện tích đất cho ông T2, bà Đ và ông T2, bà Đ đã xây dựng nhà kiên cố liền kề với phần nhà chính.

Về tiền chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng được các bên thống nhất thỏa thuận chuyển giao thành tiền vay với lãi suất 2%/tháng và theo ông T1, bà T thừa nhận phía ông T2, bà Đ đã trả được 41.000.000 đồng tiền lãi.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng mua bán đất ngày 13/12/2012 giữa các đương sự đã thực hiện giao đất, nhận tiền bằng việc chuyển giao sang hình thức tiền vay để phía ông T2 và bà Đ có điều kiện trả dần và đóng lãi hàng tháng cho ông T1 và bà T. Điều đó cho thấy, ý chí của các bên thể hiện việc thống nhất trong suốt quá trình thỏa thuận từ khi giao đất, nhận tiền đến việc chuyển sang tiền vay các bên đều phát sinh lợi ích. Mặc khác, khi xây dựng nhà trên phần đất chuyển nhượng đều không có sự phản đối của ông T1 và bà T hay các thành viên trong hộ.

Theo quy định tại điểm b.3 mục 2.3 của 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 *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định về điều kiện được hướng dẫn tại mục a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau*

khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng ...”

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự 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 xong 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”*.

Từ những nhận định nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2012 giữa ông T1, bà T với ông T2, bà Đ là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ là có cơ sở nên Hội Đồng xét xử chấp nhận.

Đối với tiền chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng, do các bên đã tự nguyện thỏa thuận chuyển sang thành tiền vay theo hợp đồng vay tiền ngày 13/12/2012. Đây là một quan hệ pháp luật khác và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn chưa yêu cầu Tòa án giải quyết nên chưa xem xét. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có yêu cầu.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Phương Đ1, ông Hồ Ân H.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T2 và bà Đ xây dựng nhà kiên cố trên phần đất này và phân chia nhà thành ba căn theo ba thửa đất. Ngày 12/12/2017 vợ chồng ông T2 và bà Đ chuyển nhượng cho ông Hồ Ân H quyền sử dụng đất tại thửa 325, diện tích 63,2m² và căn nhà trên đất và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/01/2018. Vào ngày 09/4/2018, vợ chồng ông T2, bà Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Phương Đ1 diện tích 60m² và căn nhà tại thửa đất số 327, ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, ông H cho rằng có chuyển nhượng thêm diện tích 10.5m² nối liền với căn nhà và đất của thửa 325, nguồn gốc đất là của ông T2, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông T1 và bà T. Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông T2, bà

Đ lập giấy tay và đưa bản phô tô giấy tay mua bán đất lập ngày 13/12/2012 với chủ đất là ông T1 và bà T.

Về phía ông Trần Phương Đ1 cũng cho rằng ngoài diện tích nhà và đất chuyển nhượng tại thửa 327 ông có chuyển nhượng thêm phần đất nối liền phía sau với căn nhà có diện tích 14.4m² nguồn gốc đất là của ông T2, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông T1 và bà T. Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông T2, bà Đ chỉ đưa bản gốc giấy tay mua bán đất lập ngày 13/12/2012 với ông T1 và bà T.

Nay phía ông H và ông Đ1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2, bà Đ.

Ông T2 và bà Đ có cung cấp bản tự khai cũng như quá trình giải quyết vụ án, thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hồ Ân H diện tích diện tích 63.2m² tại thửa 325 và đồng thời có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất phía phía sau tiếp giáp với thửa 325 diện tích 10.5m² và T2 bộ căn nhà kiên cố trên đất với giá chuyển nhượng là 1.200.000 đồng, phần đất hiện nay ông T1 và bà T vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T2 và bà Đ cũng thừa có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Phương Đ1 phần đất và nhà diện tích 60m² tại thửa 327 với giá 1.700.000.000 đồng. Nhưng không thừa nhận có chuyển nhượng phần đất liền kề phía sau có diện tích khoảng 14.4m² cho ông Đ1.

Tại phiên tòa, ông T2 và bà Đ vắng mặt. Tuy nhiên, qua thẩm tra và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự có mặt, bà T thừa nhận khi thỏa thuận mua bán chỉ lập hai bản gốc ghi ngày 13/12/2012, do bà T giữ một bản và ông T2, bà Đ giữ một bản. Đồng thời, tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông Trần Phương Đ1 là ông Trần Văn Độ đã xuất trình bản gốc và đối chiếu bà T thừa nhận đúng bản gốc đã lập (bản này có chữ ký của Trương Phạm T4 và Trương Phạm T3 do ông T2 bà Đ yêu cầu ký sau đó).

Tại bản tự khai T4 và T3 đều thừa nhận có ký vào một bản hợp đồng do ông T2, bà Đ yêu cầu và cũng thống nhất theo quyết định của cha mẹ là ông T1 và bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông T2 và bà Đ do có nhu cầu mở rộng diện tích căn nhà và xây dựng liền kề phân chia thành 3 căn rõ rệt theo 3 thửa đất. Sau đó, lần lượt chuyển nhượng cho ông Hồ Ân H, tiếp theo là Trần Phương Đ1. Nhưng chỉ thừa nhận chuyển nhượng diện tích liền kề phía sau là 10.5m² cho ông H, không thừa nhận có chuyển nhượng diện tích 14.4m² cho ông Đ1.

Việc không thừa nhận chuyển nhượng đất của ông T2 bà Đ đối với ông Đ1 là không có cơ sở, bởi lẽ khi thực hiện chuyển nhượng nhà và đất với ông Đ1 diện tích 60m² tại thửa 327 đã thể hiện diện tích 14.4m² phía sau và xây dựng kiên cố căn nhà liền kề, kết cấu không thể tách rời với căn nhà chính (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08 tháng 5 năm 2020). Đồng thời căn nhà và diện tích đất của ông Đ1 thể hiện ở vị trí (số I) tiếp theo vị trí (số II) là căn nhà của ông T2 bà Đ sử dụng và vị trí số (III) là của ông Hồ Ân H nối liền nhau. Bên cạnh, còn thể hiện ý chí chuyển nhượng của ông T2, bà Đ bằng việc giao bản gốc của hợp đồng mua bán đất với ông T1 và bà T đã được đối chiếu, xác nhận tại tòa.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng đất từ ông T2 và bà Đ sang cho ông Hồ Ân H và ông Trần Phương Đ1 đều không thể hiện ý kiến của ông T1, bà T và các thành viên trong hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhưng tại phiên tòa hôm nay, bà T đồng thời đại diện ủy quyền của ông T1, Trương Phạm T3 cùng đại diện ủy quyền của ông Trần Phương Đ1, ông Trần Văn Độ; Đại diện ủy quyền của ông Hồ Ân H, bà Huỳnh Thị Kiều O cùng thống nhất thỏa thuận, nếu tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà Đ, ông T2 với ông T1 và bà T thì các bên sẽ đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn, mỗi người 35.000.000 đồng. Bà T và Trương Phạm T3 có mặt cũng thống nhất nhận số tiền 70.000.000 đồng và sẽ tạo mọi điều kiện để những người có liên quan: Ông Trần Phương Đ1, ông Hồ Ân H chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ân H và ông Trần Phương Đ1 là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án nhận thấy, tại thửa 326 diện tích 60m², nguồn gốc phần đất là của ông T2, bà Đ, do vợ chồng ông T2 nợ tiền Ngân hàng TMCP Kiên Long nên Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và ông Nguyễn Đông B chỉ nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng TMCP Kiên Long tại thửa 326 diện tích 60m², đối với phần đất tranh chấp tại vị trí số II liền kề với phần đất và nhà ông B đang sử dụng không nằm trong diện tích chuyển nhượng, nên ông không có yêu cầu gì. Nếu sau này, có thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T2, bà Đ với ông T1, bà T phù hợp ông cũng đồng ý nhận

chuyển nhượng.

[2.6] Trên cơ sở Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 11/01/2018 Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang và khoản 1 Điều 1 Quyết định số 29/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 01/2018/QĐ-UBND thì “*Tách thửa khi thực hiện Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực thuộc trường hợp không áp dụng hạn mức tối thiểu được phép tách thửa*”. Đối với nội dung về điều kiện chuyển mục đích và hợp thửa Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ có văn bản trao đổi được UBND thị xã Long Mỹ phúc đáp, theo công văn số 2072/UBND ngày 15/7/2019 và công văn số 2661/UBND ngày 03 tháng 8 năm 2020 của UBND thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 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, các nguyên đơn Trương Thành T1, Phạm Quốc T, bị đơn Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ pH chịu theo quy định.

[5] Chi phí xem xét thẩm định, định giá nguyên đơn Phạm Thị Quốc T đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trương Thành T1 tự nguyện nộp 4.269.000 đồng (đã nộp xong).

Chi phí định giá người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phương Đ1, đại diện theo ủy quyền Trần Văn Độ tự nguyện nộp 2.200.000 đồng (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ

- Khoản 2 Điều 3; Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 147; Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Khoản 2 Điều 689; Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 3 Điều 100; Khoản 1 và 2 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Và điểm b.3 mục 2.3 của 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. Nghị quyết số 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:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thành T1, Phạm Thị Quốc T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ.

Dành quyền khởi kiện cho ông Trương Thành T1 và Phạm Thị Quốc T đối với anh Nguyễn Quốc T2 và bà Bùi Thị Đ về số tiền vay 150.000.000 đồng khi có yêu cầu.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ, buộc nguyên đơn Trương Thành T1, Phạm Thị Quốc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trương Phạm T3, Trương Phạm T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, theo hợp đồng mua bán đất lập ngày 13/12/2012.

Công nhận phần đất diện tích 11.3m² (vị trí II) cho bị đơn Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ được quyền sử dụng.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Ân H. Công nhận phần đất diện tích 10.2m² (vị trí III) cho anh Hồ Ân H được quyền sử dụng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phương Đ1. Công nhận phần đất diện tích 14.4m² (vị trí I) cho ông Trần Phương Đ1 được quyền sử dụng.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 39/TT.KTTN&MT ngày 16/6/2020).

[4] Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Ân H có đại diện theo ủy quyền bà Huỳnh Thị Kiều O về việc hỗ trợ cho nguyên đơn Trương Thành T1, Phạm Thị Quốc T số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phương Đ1 có đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Độ về việc hỗ trợ cho nguyên đơn Trương Thành T1, Phạm Thị Quốc T số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Nguyên đơn Trương Thành T1 và Phạm Thị Quốc T cùng Trương Phạm T3, Trương Phạm T4 có trách nhiệm tạo điều kiện cho cho ông Hồ Ân H và ông Trần Phương Đ1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1]. Nguyên đơn Phạm Thị Quốc T, Trương Thành T1 pH chịu 300.000 đồng, được chuyển từ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0015558 phiếu lập ngày 27/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Nguyên đơn Phạm Thị Quốc T, Trương Thành T1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo lai thu số 0017694 phiếu lập ngày 06/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

[5.2] Bị đơn Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ pH nộp 300.000 đồng đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phương Đ1 được chấp nhận.

Bị đơn Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phản tố theo biên lai thu số 0017653 phiếu lập ngày 19/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

[5.3]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hồ Ân H có đại diện theo ủy quyền bà Huỳnh Thị Kiều O được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017559 phiếu lập ngày 28/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

[5.4]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Phương Đ1 có đại diện theo ủy quyền Trần Văn Độ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000526 phiếu lập ngày 11/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

[6] Chi phí xem xét thẩm định, định giá nguyên đơn Phạm Thị Quốc T đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trương Thành T1 tự nguyện nộp 4.269.000 đồng (bốn triệu, hai trăm sáu mươi chín ngàn đồng), đã nộp xong.

Chi phí định giá người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phương Đ1, có đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Độ tự nguyện nộp 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm ngàn đồng), đã nộp xong.

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 pH 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 qui 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.

[7] Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (24/9/2020). Riêng bị đơn Nguyễn Quốc T2, Bùi Thị Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Phạm T4, Nguyễn Đông B vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi người liên quan đang cư trú.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ;
- Lưu.

Trần Thanh Ngân