

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

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

Bản án số: 48/2019/DS-ST

Ngày: 26-7-2019

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 LỨC - TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Hoàng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Dương Thị Sáu
2. Bà Nguyễn Thị Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thanh Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Phát – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23, 26 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 493/2017/TLST-DS, ngày 29 tháng 12 năm 2017, về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65 /2019 /QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà N T T C, sinh năm 1941

Địa chỉ: Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Z.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh N V T, sinh năm 1980

Địa chỉ: N H T, , thị trấn X, huyện Y, tỉnh Z (văn bản ủy quyền 28/11/2017)

*Bị đơn:*

Anh Đ M T, sinh năm 1976

Chị N T H Y, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Z.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông L L H, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Z

( Tất cả có mặt, anh H có đơn xin vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 27/11 /2017 và đơn kiện khởi kiện bổ sung ngày 7/9/2018 nguyên đơn bà N T T C đã nộp, các tài liệu, chứng cứ cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh N V T người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Vào ngày 13/9/2012, bà C có lập giấy tay nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Đ M T và chị N T H Y phần đất có diện tích 200m<sup>2</sup> (ngang 10m x dài 20m) thuộc một phần thửa 661, tờ bản đồ số 02, Ấp 5, xã X, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 180.000.000đ, đất do chị N T H Y đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C đã giao đủ tiền và nhận đất, cất nhà ở ổn định từ năm 2014 cho đến nay. Sau đó đến ngày 10/7/2016 anh T1, chị Y có lập thêm giấy tay xác nhận đã bán phần đất nêu trên cho bà C.

Nay anh đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc anh Đ M T, chị N T H Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể anh T1, chị Y phải làm thủ tục sang tên cho bà C đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 207,5m<sup>2</sup> (theo mảnh trích đo địa chính số 57/2018 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 16/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 31/5/2018) thuộc một phần thửa 661 (thửa mới 47), và một phần thửa 714 (thửa mới 27) cùng tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ mới 23) đất tọa lạc tại ấp 5, xã X, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Phần diện tích thửa 7,5m<sup>2</sup> vào ngày 25/7/2019 giữa bà C, anh T1, chị Y đã lập biên bản thỏa thuận anh T1, chị Y nhận giá trị thanh tiền là 30.000.000đ và hai bên đã giao nhận tiền xong.

Ngoài ra, anh không bổ sung ý kiến hay yêu cầu nào khác

Bị đơn chị N T H Y trình bày: Chị Y xác định vào năm 2012, vợ chồng chị có chuyển nhượng cho ông L L H phần đất có diện tích 200m<sup>2</sup> (ngang 10m x dài 20m (tính từ hàng rào của phần đất giáp ranh phía trước) thuộc một phần thửa 661, tờ bản đồ số 02, Ấp 5, xã X, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 180.000.000đ. Chị Y đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 661 còn anh T1 và chị Y đứng tên quyền sử dụng đất thửa 714. Chị Y và anh T1 đã nhận đủ tiền từ anh H và giao đất cho anh H. Ngày 10/7/2016 chị Y có làm giấy xác nhận bán 200m<sup>2</sup> đất cho bà N T T C. Hiện tại bà C là người đang sử dụng đất. Đối với phần đất dư ra là 7,5m<sup>2</sup> vào ngày 25/7/2019 chị Y, anh T1, bà C đã thỏa thuận giá trị 7,5m<sup>2</sup> với giá 30.000.000đ vợ chồng chị Y đã nhận đủ tiền. Trước yêu cầu của anh T1 đại diện cho bà C chị Y đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng 207,5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính số 57-2018 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng phú lập ngày 16/5/2019 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 31/5/2018.

Ngoài ra, chị không bổ sung ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Ông Đ M T trình bày: Anh là chồng chị Y. Anh thống nhất với lời trình bày với chị Y không bổ sung ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Biên bản lấy lời khai của anh L L H ngày 7/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức có nội dung: Vào năm 2012, mẹ vợ anh là bà N T T C khó khăn về chỗ ở, bà C có nhờ anh nhận chuyển nhượng dùm cho bà C 200m<sup>2</sup> (ngang 10m x dài 20m) thuộc một

phần thửa 661, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 5, xã X, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá là 180.000.000đ, phần đất này do chị N T H Y đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi bà C trả tiền anh H đã giao số tiền 180.000.000đ cho chị Y. Bà C là người sang nhượng đất, bà C đã nhận đất, xây dựng nhà, công trình kiến trúc trên đất từ năm 2012 cho đến nay. Anh không có yêu cầu gì.

Bà N T T C, anh Đ M T, chị N T H Y xác định: Ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không còn yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác. Đồng thời, xác định không yêu cầu Tòa án triệu tập ai hoặc đưa thêm ai khác vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý cũng như giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan, nên hình thức tố tụng Viện kiểm sát thấy đủ điều kiện và hợp pháp theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng qui định pháp luật cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà N T T C và chị N T H Y, anh Đ M T .

Công nhận cho bà N T T C được quyền sử dụng đất diện tích 207,5m<sup>2</sup>. Trong đó có 181,7m<sup>2</sup> loại đất LUC thuộc một phần thửa 661 cũ, thửa mới là 47, và 25,8m<sup>2</sup> loại đất LUC thuộc một phần thửa 714 thửa cũ, thửa mới 27 cùng tờ bản đồ 2 cũ, mới 23, tọa lạc tại, xã X, huyện Bến Lức, tỉnh long An.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bà N T T C khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị N T H Y, anh Đ M T tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 207,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 661,714 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 5, xã X, huyện Bến Lức. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 các Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[2] Anh L L H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

Về nội dung tranh chấp:

[3] Xuất phát từ việc vào ngày 07/12/2010 vợ chồng anh Đ M T và bà N T H Y có lập hợp đồng ủy quyền cho anh L L H được thay mặt chị Y và anh T1 cầm cố, thế

chấp, và thực hiện chuyển nhượng và nhận giá trị chuyển nhượng thửa đất 661, tờ bản đồ số 02, diện tích 792m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp giấy 47, tọa lạc tại ấp 5, xã X, huyện Bến Lức. Do bà N T H Y đứng tên quyền sử dụng đất, được UBND huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB412142. Anh H đã chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 661, tờ bản đồ số 02 cho bà N T T C với giá 180.000.000đ, anh H đã nhận đủ tiền và giao số tiền 180.000.000đ cho vợ chồng chị Y, anh T1. Vào ngày 10/7/2016 giữa chị N T H Y và bà N T T C có làm giấy tay xác nhận chị Y có bán cho bà C 200m<sup>2</sup> và đã nhận đủ số tiền 180.000.000đ vào ngày 13/9/2012. Do chị Y không làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên phát sinh tranh chấp.

[4] Qua xem xét thì thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Y và bà C có xảy ra trong thực tế, dù việc chuyển nhượng chỉ được làm hợp đồng ủy quyền từ chị N T H Y, anh Đ M T bên được ủy quyền là anh L L H, và một giấy viết tay giấy xác nhận chị N T H Y có chuyển nhượng cho bà N T T C 200m<sup>2</sup> với giá 180.000.000đ, đất tọa lạc tại ấp 5 xã X, huyện Bến Lức, và chị Y đã nhận đủ 180.000.000đ. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An thì phần đất tranh chấp bà N T T C đã xây dựng nhà ở: một trệt cộng gác lửng, kết cấu: Móng cột, đà bê tông, cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch men, xà gỗ thép, mái tôn. Theo mảnh trích đo địa chính số 57-2018 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú xác nhận ngày 16/5/2018 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 31/5/2018 thì bà N T T C hiện đang sử dụng tổng diện tích 207,5m<sup>2</sup> tại hai thửa: thửa 661 cũ (thửa mới 47) diện tích là 181,7m<sup>2</sup>, thửa 714 cũ (mới 27) diện tích là 25,8m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 2 cũ (mới 23). Tại biên bản thỏa thuận ngày 25/7/2019 giữa bà C, chị Y, anh T1 có nội dung bà C được quyền sử dụng diện tích đất 207,5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo số 57-2018 của Công Ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng lập ngày 16/5/2018 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 31/5/2018 và phần đất dư ra 7,5m<sup>2</sup> hai bên thỏa thuận trị giá thành tiền là 30.000.000đ, chị Y, anh T1 đã nhận số tiền 30.000.000đ vào ngày 25/7/2019 .

[5] Xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng đất vợ chồng chị Y và anh T1 đã UBND huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N T H Y, anh Đ M T đối với diện tích nêu trên. Mặc dù khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay xác nhận mua bán với nhau, không tuân thủ về hình thức của hợp đồng, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực, nhưng sau khi chuyển nhượng bà C đã nhận đất để quản lý sử dụng, xây nhà kiên cố trên đất từ năm 2014 đến nay, vợ chồng chị Y, anh T1 không phản đối. Bà C yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 207,5 m<sup>2</sup> có tư cận theo mảnh trích đo địa chính số 57- 2018 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng phú lập ngày 16/5/2018 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 31/5/2018. Tại phiên tòa anh T1, chị Y đồng ý theo yêu cầu của bà C. Xét việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà C, anh T1, chị Y đồng ý theo yêu cầu của bà C là phù hợp với thực tế sử dụng đất, do đó căn cứ theo quy định tại Điểm a và b tiểu mục 2.3, Mục 2 Phần II 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 việc giải

quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập trên giấy xác nhận ngày 10/7/2016 là phù hợp.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viện tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận .

[6] Về chi phí tố tụng; chi phí thẩm định, xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000đ, tại phiên tòa anh T1 đại diện cho bà C tự nguyện chịu phần chi phí thẩm định, đo đạc 5.000.000đ (bà C đã nộp đủ)

[6] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016 /UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Lẽ ra chị N T H Y và anh Đ M T phải nộp 300.000đ án phí DSST. Tại phiên tòa anh N V T đại diện cho bà C tự nguyện chịu 300.000đ án phí DSST.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 các Điều 35, Điều 39; Điều 227, của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết 326 /2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí, Tòa án .

Tuyên xử:

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà N T T C và chị N T H Y, anh Đ M T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập theo giấy xác nhận ngày 10/7/2016 giữa bà N T T C và chị N T H Y.

Công nhận cho bà N T T C được quyền sử dụng đất và đứng tên quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 661 cũ (mới 47), tờ bản đồ số 2 cũ (mới 23), có diện tích đo đạc thực tế là 181,7m<sup>2</sup>, loại đất LUC, và một phần thửa 714 cũ (mới 27), tờ bản đồ số 2 cũ (mới 23) có diện tích đo đạc thực tế là 25,8m<sup>2</sup> loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã X, huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 57- 2018 do công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 16/5/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An phê duyệt ngày 31/5/2018. Phần đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Kim Cang, giấy chứng nhận QSDĐ số AB 412142 ngày 18/7/2005 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý sang tên cho chị N T H Y vào ngày 28/2/2007 và UBND huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Kim Cang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB412141 ngày

18/7/2005 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý sang tên cho chị N T H Y và anh Đ M T vào ngày 10/10/2007. (Mảnh trích đo được đính kèm theo bản án).

Bà N T T C có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo đúng qui định pháp luật đất đai.

Chị N T H Y và anh Đ M T có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AB412141 do UBND huyện Bến Lức cấp ngày 18/7/2005 cho ông Huỳnh kim Cang và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý sang tên cho anh Đ M T và chị N T H Y ngày 10/10/2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB412142 do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Huỳnh Kim Cang ngày 18/7/2005 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý sang tên cho chị N T H Y ngày 28/2/2007 cho bà N T T C để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật

Bà N T T C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng:

Bà N T T C tự nguyện chịu 5.000.000đ chi phí thẩm định tại chỗ (bà C đã nộp xong )

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N T T C phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí DSST.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ .

Trường hợp bản án hoặc 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 Điều 6,7, Điều 7a và Điều 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:**

- VKSND huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

**Huỳnh Thị Hoàng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

Huỳnh Thị Hoàng