

Bản án số: 285/2024/DS-ST

Ngày: 16/9/2024

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 GÒ CÔNG ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc An.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Cường.

2. Ông Huỳnh Thị Phụng.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Vĩnh - thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông: Ông Võ Minh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 122/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 234/2024/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1989.(có mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: Ông Võ Anh P, sinh năm 1966.(vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị P1, sinh năm 1977.(vắng mặt)

2. Chị Võ Thị Huỳnh N, sinh năm 1996.(vắng mặt)

3. Chị Võ Thị Huỳnh N1, sinh năm 1998.(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng anh Nguyễn Minh T trình bày:*

Ngày 22-6-2023, anh T có thỏa thuận với vợ chồng ông Võ Anh P và các con ông P thống nhất bán cho anh T một căn nhà, toàn bộ tài sản trong nhà gắn liền với phần đất theo Giấy hợp đồng mua nhà, chuộc đất (kèm theo giấy hợp đồng).

Phần đất có nhà ở và toàn bộ tài sản mà anh **T** yêu cầu giải quyết có bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ), phần đất tọa lạc tại **ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang**. Phần đất này có nguồn gốc trước đây là của cha ruột anh **T** là ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1965, ngụ **ấp X, xã T** đăng ký kê khai và sử dụng đến ngày 12/3/2004 thì bán cho ông **Võ Anh P** (kèm theo giấy bán đất ngày 12/3/2004).

Gia đình ông **Võ Anh P** sử dụng và cất nhà ở trên phần đất này đến ngày 22/6/2023, gia đình ông **Võ Anh P** cùng anh **T** thỏa thuận giá trị căn nhà, tài sản trong nhà và 126m² đất nêu trên ông **P** bán cho anh **T** với số tiền là 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng) và gia đình ông **P** đã nhận đủ số tiền có sự chứng kiến của bà **Lê Thị Ngọc D**, ông **Đoàn Văn T2**, ông **Lê Văn V** ký tên xác nhận và ký tên làm chứng. Nay ông **Võ Anh P** và gia đình đã bỏ địa phương đi không về làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh **T**.

Vì vậy anh **Nguyễn Minh T** đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xem xét giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận giấy hợp đồng mua nhà chuộc đất giữa anh **T** và gia đình ông **Võ Anh P** quyền sử dụng đất đối với thửa đất có bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ) giữa anh **Nguyễn Minh T** và ông **Võ Anh P**, bà **Đỗ Thị P1**, chị **Võ Thị Huỳnh N** và chị **Võ Thị Huỳnh N1** có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận thửa đất có bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ) thuộc quyền sở hữu của anh **Nguyễn Minh T**.

Phần đất tọa lạc tại **ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang**.

Thời gian thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn ông **Võ Anh P** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Nguyễn Minh T**.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đỗ Thị P1**, chị **Võ Thị Huỳnh N**, chị **Võ Thị Huỳnh N1** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Nguyễn Minh T**.

* Tại phiên tòa sơ nguyên đơn anh **Nguyễn Minh T** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông **Võ Anh P** và người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt cũng không có bản tự khai đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Nguyễn Minh T**.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu trình tự, thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án:

- Áp dụng Điều 129 và Điều 500 Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Nguyễn Minh T**: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **Nguyễn Minh T** với ông **Võ Anh P**, bà **Đỗ Thị P1**, chị **Võ Thị Huỳnh N** và chị **Võ Thị Huỳnh N1** có bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² (đo đạc thực tế 128m²) thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ) thuộc quyền sở hữu của anh **Nguyễn Minh T**, đất tọa lạc tại **ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang**.

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 quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định tranh chấp giữa anh Nguyễn Minh T với ông Võ Anh P, bà Đỗ Thị P1, chị Võ Thị Huỳnh N và chị Võ Thị Huỳnh N1 là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Võ Anh P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị P1, chị Võ Thị Huỳnh N và chị Võ Thị Huỳnh N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do và không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, anh Nguyễn Minh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Minh T với ông Võ Anh P, bà Đỗ Thị P1, chị Võ Thị Huỳnh N và chị Võ Thị Huỳnh N1 có bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² (đo đạc thực tế 128m²) thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ) thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Minh T, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

[4] Nhận thấy, nguồn gốc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T1 là cha ruột của anh Nguyễn Minh T đăng ký kê khai và sử dụng đến ngày 12/3/2004. Ngày 12/3/2004, ông Nguyễn Văn T1 bán 01 phần thửa đất 433, tờ bản đồ số 3 có chiều ngang 07m, chiều dài 18m với giá 14.000.000 có làm giấy tay bán đất. Gia đình ông Võ Anh P chưa làm thủ tục sang tên nhưng đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, cột bê tông, vách tường, mái tole sinh sống đến ngày 22/6/2023. Ngày 22/6/2023 anh Nguyễn Minh T chuộc lại phần đất, căn nhà và toàn bộ tài sản có trên phần đất mà ông Nguyễn Văn T1 đã bán cho ông Võ Anh P với giá 530.000.000 đồng, có làm giấy hợp đồng về việc mua nhà, chuộc đất. Ông Võ Anh P cùng bà Đỗ Thị P1, chị Võ Thị Huỳnh N1 và chị Võ Thị Huỳnh N ký tên vào giấy hợp đồng cùng với những người làm chứng là bà Lê Thị Ngọc D, ông Đoàn Văn T2 và ông Lê Văn V. Tại công văn số 413/XN-CAX ngày 07/8/2023 của Công an xã T, huyện G xác nhận vào thời điểm 12/3/2004 xác định các thành viên trong hộ ông Võ Anh P gồm: ông Võ Anh P, bà Đỗ Thị P1, chị Võ Thị Huỳnh N1 và chị Võ Thị Huỳnh N và thời điểm 22/6/2023 các thành viên trong hộ ông Võ Anh P gồm: ông Võ Anh P, bà Đỗ Thị P1, chị Võ Thị Huỳnh N1 và chị Võ Thị Huỳnh N. Ngày 23/6/2023 gia đình ông Võ Anh P đã dọn đi chỗ khác và giao phần đất và nhà trên phần đất tranh chấp có chiều bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² (đo đạc thực tế 128m²) thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² cho anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Diễm P2 quản lý, sử dụng cho đến nay, không ai tranh chấp.

[5] Vào thời điểm ký kết hợp đồng về việc mua nhà, chuộc đất ngày 22/6/2023 giữa anh Nguyễn Minh T với ông Võ Anh P cùng các thành viên trong hộ gia đình ông P đều có ký tên vào hợp đồng mua nhà chuộc đất và có người làm chứng và đã nhận đủ tiền. Cho thấy những thành viên trong hộ gia đình ông P đều biết việc chuyển nhượng thửa đất có bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² (đo đạc thực tế 128m²) thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ). Đồng thời các bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận định giữa anh Nguyễn Minh T với ông Võ Anh P, bà Đỗ Thị P1, chị Võ Thị Huỳnh N và chị Võ Thị Huỳnh N1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² (đo đạc thực tế

128m²) thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ), tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **T** và hộ gia đình ông **P** vi phạm về hình thức nhưng anh **T** đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng và hộ gia đình ông **P** đã giao cho anh **T** quản lý, sử dụng từ ngày 22/6/2023 cho đến nay. Do đó yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Minh T** là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **Nguyễn Minh T** với ông **Võ Anh P**, bà **Đỗ Thị P1**, chị **Võ Thị Huỳnh N** và chị **Võ Thị Huỳnh N1**, thửa đất có bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² (đo đạc thực tế 128m²) thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ).

[7] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không nộp bản tự khai, không đưa ra tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu của nguyên đơn và vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên tòa là đã từ bỏ quyền lợi của mình, đồng thời đây cũng là những tình tiết và sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh **Nguyễn Minh T** không yêu cầu nên Hội đồng không đặt ra xem xét.

[9] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Minh T** được chấp nhận nên hoàn lại án phí cho anh **Nguyễn Minh T**. Hộ gia đình ông **Võ Anh P** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 131 Luật đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 26, Điều 147, 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Minh T**.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **Nguyễn Minh T** với ông **Võ Anh P**, bà **Đỗ Thị P1**, chị **Võ Thị Huỳnh N** và chị **Võ Thị Huỳnh N1** đối với thửa đất có bề ngang mặt tiền là 7m, bề dài là 18m, tổng cộng 126m² (đo đạc thực tế 128m²) thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ), đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường liên ấp X - T - G.Nhựa.
- + Phía Tây giáp đất ông **Nguyễn Văn T1**
- + Phía Nam giáp đất ông **Lê Văn V**.
- + Phía Bắc giáp đất ông **Nguyễn Văn T1**.

(Có sơ đồ kèm theo).

Khi án có hiệu lực pháp luật, anh **Nguyễn Minh T** có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Võ Anh P**, bà **Đỗ Thị P1**, chị **Võ Thị Huỳnh N** và chị **Võ Thị Huỳnh N1** liên đới phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hì lại cho anh Nguyễn Minh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013394 ngày 16/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Anh Nguyễn Minh T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Võ Anh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị P1, chị Võ Thị Huỳnh N và chị Võ Thị Huỳnh N1 vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện Gò Công Đông;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Nguyễn Quốc An

