

Bản án số: 365 /2024/ DS-ST

Ngày: 18 - 11 - 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 C, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **HUỲNH VĂN DŨNG**

2. Ông **VÕ VĂN CƯỜNG**

- Thư ký phiên tòa: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên
tòa: Bà **HUỲNH THỊ CẨM** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 11 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh
Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 288/2024/TLST-DS ngày 15
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: 358/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 10
năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh **Nguyễn Đức N**(**Nguyễn Văn B**), sinh năm 1979

1.2. Chị **Võ Thị Cẩm V**, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Võ Văn H**, sinh năm 1951

2.2. Bà **Nguyễn Thị B1**, sinh năm 1950

Cùng địa chỉ: số 323, tổ 13, ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang

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

3.1. Anh **Võ Hoàng T**, sinh năm 1980

Địa chỉ: tổ 13, ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.2. Chị **Võ Thị N**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp M, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. **Chị Nguyễn Thị P (Võ Thị Cẩm P)**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số 648, tổ 6, ấp S, xã N, huyện L1, tỉnh Tiền Giang.

3.4. **Chị Võ Thị Cẩm L**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: đội 3, ấp K, xã K1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. **Anh Võ Hoàng T**, sinh năm 2005.

3.6. **Anh Võ Chí T1**, sinh năm 2007.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Có mặt anh N, chị V, bà B1; vắng mặt anh T; các đương sự còn lại xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai nguyên đơn anh Nguyễn Đức N và chị Võ Thị Cẩm V trình bày: Chị V là con ruột của ông H, bà B1. Ngày 01/11/2013 âm lịch cha mẹ bán cho vợ chồng chị V, anh N 1.000m² đất trong thửa 238, tờ bản đồ HCC4, diện tích 2.280m² tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp cho hộ ông H với giá 40 chỉ vàng 24Kr. Việc mua bán có lập giấy tay, cha mẹ đã ký vào giấy bán đất và nhận đủ 40 chỉ vàng 24Kr, anh chị cũng đã nhận đất canh tác đến nay. Việc mua bán cũng có sự chứng kiến của anh Võ Văn Hiệp và chị Võ Thị N là con ruột ông B1. Từ ngày chuyển nhượng anh chị đã nhiều lần yêu cầu cha mẹ sang tên đất nhưng ông bà không thực hiện. Anh chị yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ với anh chị theo giấy bán đất lập ngày 01/11/2013 âm lịch đối với phần đất 1.000m² trong thửa 238, tờ bản đồ HCC4, diện tích 2.280m² tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh chị được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

Tại phiên toà, anh N, chị V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ với anh chị theo giấy bán đất lập ngày 01/11/2013 âm lịch đối với phần đất 1.000m² trong thửa 238, tờ bản đồ HCC4, diện tích 2.280m² tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh chị được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật diện tích đất thực tế là 897m² như kết quả đo đạc hiện trạng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C

- Bị đơn Võ Văn H, bà Nguyễn Thị B1 tại B bản ghi lời khai trình bày: Ông là cha ruột chị V, còn anh N là rể. Vợ chồng ông bà năm 2013 có chuyển nhượng cho vợ chồng chị V 1.000m² đất vườn trong thửa 238 với giá 40 chỉ vàng 24Kr. Đã giao đất cho vợ chồng chị V canh tác đến nay, lúc mua bán chỉ làm giấy tay, vợ chồng ông ký tên bán và có vợ chồng chị N làm chứng. Việc ông bán đất các con trong nhà đều biết và không ai phản đối. Ông bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị V.

Tại phiên toà, bà B1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị V, anh N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị P (Võ Thị Cẩm P

tại B bản ghi lời khai trình bày: Chị là con ruột của ông H, bà B1. Tên trước đây của chị là Võ Thị Cẩm P, năm 2021 khi làm căn cước công dân, chị làm lại khai sinh lấy tên Nguyễn Thị P. Tên cha trong giấy khai sinh Nguyễn Văn P1 là cha ruột chị, còn ông H là cha sau khi mẹ chị lấy ông H. Thửa đất 238 là của ông H, bà B1, chị không có công sức gì, cha mẹ bà bán cho ai chị không ý kiến.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Cẩm L trình bày:** Chị đồng ý việc ông H, bà B1 bán đất cho anh N, chị V.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng T trình bày:** Anh là cháu nội của ông H, bà B1 và là con của ông Võ Hoàng T. Đất là của ông bà nội nên ông bà bán ai anh không xem vào.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Chí T1 trình bày:** Anh đồng ý việc ông H, bà B1 bán đất cho anh N, chị V.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị N, Võ Hoàng T(Hiệp) không có trình bày.**

- **Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ đúng qui định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điều 129, 500 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo qui định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự có nơi cư trú và tài sản tranh chấp tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện C theo qui định tại điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Sự vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Võ Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Cẩm L, Võ Thị N, Nguyễn Thị P(Võ Thị Cẩm P), Võ Hoàng T, Võ Chí T1 có đơn xin giải quyết vắng mặt; đối với anh Võ Hoàng T dù được triệu tập xét xử lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Căn cứ giấy bán đất ngày 01/11/2013(viết tay, bản chính) do nguyên đơn cung cấp thể hiện ông H và bà B1 đồng ý bán cho vợ chồng chị V

1.000m² đất vườn với giá 40 chỉ vàng 24Kr. Ông H, bà B1 đã ký tên vào giấy bán đất, có vợ chồng bà N(con ông H, bà B1) chứng kiến. Tại B bản ghi lời khai ông H, bà B1 cũng thừa nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị V như đơn kiện anh chị trình bày. Lời thừa nhận này là tình tiết không phải chứng minh theo qui định tại điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy, ông Võ Văn H đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất 238, tờ bản đồ HCC4, diện tích 2280m² tại ấp A, xã C1, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 2406QSDD/277247 ngày 10/11/1998. Nguồn gốc đất được ông H, bà B1 và các con ông bà xác định là tài sản của ông bà. Việc ông bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị V là hoàn toàn tự nguyện, các con không ai phản đối, anh N, chị V đã giao vàng đủ và cũng đã nhận đất canh tác từ lúc nhận đến nay nhưng do các bên chưa tuân thủ hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật nên chưa chuyển quyền sang tên được. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông H, bà B1 cũng đồng ý yêu cầu khởi kiện vợ chồng chị V, các con của ông bà cũng không ai có ý kiến phản đối. Do đó căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị V với ông H, bà B1.

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 23/8/2024 và mảnh trích đo địa chính ngày 26/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì phần đất anh N, chị V nhận chuyển nhượng có diện tích là 897m².

[3] Về án phí: Ông H, bà B1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại điều 12 Nghị quyết 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[4] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015; điều 132, 133 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/ NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức N(Nguyễn Văn B) và chị Võ Thị Cẩm V.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Đức N(Nguyễn Văn B) và chị Võ Thị Cẩm V với ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị B1 đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 897m² thuộc thửa đất 238, tờ bản đồ HCC4, diện tích 2280m² tại ấp A, xã C1, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 2406QSDD/277247 ngày

10/11/1998 như phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 23/8/2024 và mảnh trích đo địa chính ngày 26/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.

Anh Nguyễn Đức N(Nguyễn Văn B) và chị Võ Thị Cẩm V được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị B1.

2.2. Hoàn lại anh Nguyễn Đức N(Nguyễn Văn B) và chị Võ Thị Cẩm V 300.000đồng tạm ứng án phí theo B lai thu số 0015359 ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng người vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

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

TRẦN TÚ ANH

