TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2021/DS-ST.
Ngày: 19-5-2021.
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 CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Bé.

2. Ông Đinh Ngọc Dình.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Duy- Thẩm phán Toà án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2018/TLST-DS ngày 20/9/2018, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2021/QĐXXST-DS ngày 06/4/2021 và quyết định hoãn phiên toà số 16/2021/QĐST-DS, ngày 27/4/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị N, sinh năm: 1953. Cư trú tại: Số nhà 23, tổ 6, ấp Phú Thành, xã Ph, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Trần Văn Ph, sinh năm: 1976. Cư trú tại: Số 16A, Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 1, thành phố T, tỉnh L. (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2018).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Ngọc Minh V, sinh năm: 1960.

2.2 Bà Trần Mỹ L, sinh năm: 1957 (đã chết ngày 15/10/2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Mỹ Lệ:

- Ông Nguyễn Quốc Kh, sinh năm: 1981
- Ông Nguyễn Minh Ph, sinh năm: 1985

Cùng cư trú tại: Số nhà 167/5, ấp 5, xã H, huyện C, tỉnh L.

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

3.1 Ông Trần Quốc V, sinh năm: 1978. Nơi cư trú: Ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh L.

3.2 Bà Trần Yến Ph, sinh năm: 1984. Nơi cư trú: Số 23 tổ 6 ấp Phú Thành, xã Ph, huyện C, tỉnh L.

3.3 Bà Trần Yến H, sinh năm: 1984. Nơi cư trú: Ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh L.

3.4 Ông Trần Quốc B sinh năm: 1987. Nơi cư trú: Ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh L.

3.5 Bà Trần Thị Yến O, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Số 23 tổ 6 ấp Phú Thành, xã Ph, huyện C, tỉnh L.

3.6 Ông Trần Quốc V, sinh năm: 1994. Nơi cư trú: Số 23 tổ 6 ấp Phú Thành, xã Ph, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà Yến Ph, ông Quốc B, bà Yến O, ông Quốc V: Ông Trần Văn Ph, sinh năm: 1976. Số 16A, Đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 1, thành phố T, tỉnh L (theo văn bản ủy quyền ngày 10/11/2020).

(Ông Ph, ông V có mặt, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Mỹ L vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/8/2018 của nguyên đơn bà Đặng Thị N và những lời khai trình trước Tòa, ông Trần Văn Ph là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 04/12/1997 và ngày 14/01/1998 ông Nguyễn Ngọc Minh V và bà Trần Mỹ L có thoả thuận chuyển nhượng cho bà Đặng Thị N phần đất có diện tích 2000m^2 với giá 16.000.000 đồng, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh L (hợp đồng viết tay). Ông V đã nhận tiền chuyển nhượng đất. Do chỗ quen biết và ở xa nên từ khi nhận chuyển nhượng bà N cho vợ chồng ông V, bà L thuê lại với giá 30 giạ lúa/năm. Ông V, bà L trả tiền thuê đất đến năm 2018 thì ông V, bà L không trả tiền thuê nữa. Do cần sử dụng đất nên bà N yêu cầu ông V, bà L làm thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng nhưng ông V không đồng ý. Hiện nay bà L là vợ ông V đã chết. Nay bà N yêu cầu ông V và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà L (ông Nguyễn Quốc Kh, ông Nguyễn Minh Ph là con của ông V, bà L) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết ngày 04/12/1997 và ngày 14/01/1998, giao cho bà N quyền sử dụng 2.000m^2 đất đã chuyển nhượng, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh L, thể hiện tại khu B, Mãnh trích đo địa chính, do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 16/4/2019, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 23/5/2019.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Minh V trình bày: Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N vì giữa ông với ông Th, bà N không có sự thoả thuận chuyển nhượng đất. Ông có giữ dùm cho ông Th 16.000.000 đồng. Đến ngày 16/01/2002 giữa ông với ông Th đã thoả thuận giải quyết xong. Ông đưa lại cho ông Th 10.000.000 đồng, số tiền còn lại ông đong gạo cho con ông Th ăn đến tuổi trưởng thành, không có việc thoả thuận chuyển nhượng đất nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N. Hiện nay hai người con ông là Nguyễn Quốc Kh và Nguyễn Minh Ph đã làm văn bản thoả thuận giao di sản của vợ ông là bà L giao cho ông toàn quyền quản lý, sử dụng các thửa đất, nên hai người con ông không còn liên quan.

Ông Trần Văn Ph là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc V, bà Trần Yến Ph, bà Trần Yến H, ông Trần Quốc B, bà Trần Thị Yến O và ông Trần

Quốc V trình bày: Cha của các ông bà nêu trên tên là ông Trần Quốc Th có 02 người vợ tên là Lương Thị H (đã chết) có một người con tên là Trần Quốc V và vợ thứ hai tên là Đặng Thị N có 05 người con tên là Trần Yến Ph, Trần Yến H, Trần Quốc B, Trần Thị Yến O và Trần Quốc V. Giữa cha mẹ các đương sự trên với ông Nguyễn Ngọc Minh V và bà Trần Thị L có thoả thuận chuyển nhượng đất như trên. Sau đó, gia đình có thỏa thuận cho bà Đặng Thị N được quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 14m, dài 50m tại xã Ph, huyện C, tỉnh L. Phần đất 2.000m^2 tại ấp 5, xã H, huyện C, tỉnh L thuộc về ông Trần Quốc Th và có điều kiện là 2000m^2 đất đó sẽ thuộc về người nào có công chăm sóc cho ông Th đến cuối đời. Sau đó ông Th vẫn sống và được bà N chăm sóc đến ngày mất. Vì vậy các ông bà đồng ý giao cho bà N được quyền khởi kiện yêu cầu ông V thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao cho bà N 2.000 m^2 đất đã chuyển nhượng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Mỹ L: ông Nguyễn Quốc Kh, ông Nguyễn Minh Ph vắng mặt nên không có lời trình bày.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đối với người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Lệ là ông Nguyễn Quốc Kh và ông Nguyễn Minh Ph đã được Toà án tống đạt hợp lệ các thông báo quyết định giải quyết vụ án nhưng vẫn vắng mặt không lý do, nên cần áp dụng các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 129, 500, 502 BLDS năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Năm buộc ông V giao trả cho bà Năm 2.000m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh L, thể hiện tại khu B, Mãnh trích đo địa chính, do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 16/4/2019, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành duyệt ngày 23/5/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa bà Đặng Thị N với ông Nguyễn Ngọc Minh V và bà Trần Mỹ L có phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp và thẩm quyền giải quyết được quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An thụ lý giải quyết. Hiện nay bà Lệ đã chết ngày 15/10/2019 nên hai người con của ông V, bà Lệ là ông Nguyễn Quốc Kh và ông Nguyễn Minh Ph là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà L.

Ông Nguyễn Quốc Kh và ông Nguyễn Minh Ph đã được Toà án tống đạt hợp lệ các thông báo, quyết định giải quyết vụ án nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do, nên cần áp dụng các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị N với ông Nguyễn Ngọc Minh V giao kết ngày 04/12/1997 và ngày

14/01/1998 không được thực hiện đúng về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định (không đúng mẫu, không có công chứng, chứng thực).

Ngày 06/8/2020, Tòa án có quyết định số 01 về việc buộc các đương sự đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định nhưng đến nay các bên đương sự vẫn không thực hiện theo quyết định của Tòa án. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/1997 và ngày 14/01/1998 giữa ông V và bà N không đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, bà N đã thanh toán xong cho ông Vũ số tiền 16.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng phía bà N cho vợ chồng ông V và bà L thuê lại, hàng năm phía ông V, bà L có nghĩa vụ đong lúa ruộng cho bà N, phía ông V, bà L đã thực hiện đến năm 2018 thì không thực hiện nữa. Điều này được bà L (đã chết) là vợ của ông V thừa nhận và bà L đồng ý những trình bày và yêu cầu của bà N, thể hiện tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/01/2019. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *"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 hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó"*, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N.

Tại phiên toà ông V xuất trình "*Văn bản thoả thuận phân chia di sản*" được lập và công chứng ngày 16/6/2020, hai người con của ông V, bà L là Nguyễn Minh Ph và Nguyễn Quốc Kh từ chối nhận di sản của bà L và ông V đồng ý nhận thừa kế di sản và tất cả các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ di sản của bà Trần Mỹ L để lại. Việc thoả thuận của các đương sự được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành xác nhận ngày 24/6/2020. Do đó Nguyễn Minh Ph và Nguyễn Quốc Kh không còn quyền và nghĩa vụ phát sinh từ di sản của bà L để lại. Cần buộc ông Nguyễn Ngọc Minh V phải giao cho bà N quyền sử dụng 2.000m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh L; thể hiện tại khu B, Mãnh trích đo địa chính, do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 16/4/2019, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành duyệt ngày 23/5/2019.

Ông Nguyễn Ngọc Minh V trình bày tại biên bản làm việc ngày 19/8/2020: Căn cứ vào biên bản họp gia đình ngày 04/9/2001 giữa bà N với ông Th có thỏa thuận bà N được toàn quyền đối với đất ở C, ông Th được 2.000m^2 đất ở H, ai chăm sóc ông Th khi bệnh và qua đời thì được quyền hưởng dụng đối với 2000m^2 đất ở H. Ông là người trực tiếp lo cho ông Th nên ông được hưởng dụng phần đất này, nhưng tại phiên toà ông V thay đổi lời trình bày là không có việc thoả thuận chuyển nhượng 2.000 m^2 mà ông chỉ giữ dùm cho ông Th 16.000.000 đồng và ngày 16/01/2002 ông đã đưa lại cho ông Th 10.000.000 đồng. Ông V xuất trình bản pho to giấy biên nhận ngày 16/01/2002 nhưng ông không yêu cầu giám định chữ ký của ông Th trong giấy biên nhận và không yêu cầu triệu tập 2 người làm chứng có tên trong giấy biên nhận đến phiên toà. Xét thấy ông V không xuất trình được chứng cứ

gì để chứng minh cho lời trình bày của ông nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông V.

Người con riêng của ông Th là Trần Quốc V và các người con của ông Th và bà N là Trần Yến Ph, Trần Yến H, Trần Quốc B, Trần Thị Yến O và Trần Quốc V đều có lời khai trình phù hợp với lời khai trình của bà N, các đương sự thống nhất giao cho bà N khởi kiện buộc ông V giao trả cho bà N 2.000 m^2 đất đã chuyển nhượng, là phù hợp.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng quy định tại các Điều 129, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015: Buộc ông V giao trả cho bà N 2.000m^2, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã H, huyện C tỉnh L, thể hiện tại khu B, Mãnh trích đo địa chính, do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 16/4/2019, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành duyệt ngày 23/5/2019, là phù hợp.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá tổng cộng là 17.650.000 đồng, bà N đã tạm nộp. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N nên ông V phải chịu chi phí này và có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà N 17.650.000 đồng.

[5] Về án phí: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N nên buộc ông V phải chịu án phí nên theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Bà Đặng Thị N không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 139, 705 và 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Áp dụng các Điều 129, 500 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị N đối với ông Nguyễn Ngọc Minh V.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Minh V phải giao trả cho bà Đặng Thị N phần đất có diện tích là 2000 m^2, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh L, thể hiện tại khu B, Mãnh trích đo địa chính, do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 16/4/2019, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 23/5/2019.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Ngọc Minh V phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 17.650.000 đồng. Do bà N đã tạm nộp nên buộc ông V có trách nhiệm hoàn trả cho bà N 17.650.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc Minh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Bà Đặng Thị N không phải chịu án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí bà N đã tạm nộp là 5.500.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002434 ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

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 tỉnh;
- Viện kiểm sát huyện;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
-Lưu (hồ sơ, án văn)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Văn Thái