

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 13/2023/DS-ST

Ngày: 10-05-2023

V/v tranh chấp về hợp đồng
dân sự chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trương Minh Quang;

Ông Nguyễn Quốc Trọng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Vân, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 03 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2023/QĐST-DS, ngày 20 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Kim H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Đinh Văn C, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Phường B, thành phố H, Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà La Thị N, sinh năm 1970;

2/ Anh Đinh Văn C, sinh năm 1991;

3/ Anh Đinh Văn N, sinh năm 1994;

4/ Chị Đinh Thị N1, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Ông Đinh Hồng P, sinh năm 1951.

6/ Bà Đinh Thị H, sinh năm 1958.

7/ Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1961.

8/ Ông Đinh Văn T, sinh năm 1964.

9/ Bà Mai Thị H2, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày **26/01/2022** và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Kim H trình bày: Vào ngày 08 tháng 03 năm 2013, hộ ông Đinh Văn C gồm ông Đinh Văn C, bà La Thị N, anh Đinh Văn C, anh Đinh Văn N và chị Đinh Thị N1 có làm tờ thoả thuận về việc sang nhượng đất thổ cư cho bà chiều ngang 8m x dài 15m, tổng diện tích là 120m², giá 27.000.000đ, đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số **4**, tọa lạc tại ấp 1, xã An Bình B, thị xã Hồng Ngự (nay là Khóm 1, phường An Bình B, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp) đất do ông Đinh Văn L (cha ông Đinh Văn C) đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi làm tờ thoả thuận về việc sang nhượng đất thổ cư, bà đã giao đủ tiền cho ông C. Đồng thời, ông Đinh Văn C đã giao đất cho bà sử dụng làm khu nhà mồ cho gia đình. Tuy nhiên, giữa hai bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được, lý do cơ quan chuyên môn cho rằng diện tích nhỏ không tách thửa được. Ngoài ra, khi thoả thuận chuyển nhượng đất ông Đinh Văn C có hứa chừa cho bà một lối đi ngang 02m từ lộ vào trong khu mồ mã, phần đất lối đi mà ông C hứa chừa cho bà đi thuộc thửa đất khác do ông Đinh Văn C đứng tên có vị trí phía trước phần đất khu mồ mã của gia đình bà, lối đi này ông C hứa chừa cho bà đi vào khu mồ mã chứ bà không có thoả thuận chuyển nhượng đất với ông C.

Theo đơn khởi kiện bà yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình ông Đinh Văn C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà ngang 8m x dài 15m, diện tích 120m², thuộc thửa 112, tờ bản đồ số **4**, đất tọa lạc tại phường An Bình B, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (theo tờ thoả thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 08/03/2013) và yêu cầu ông C dọn dẹp cây cọc đá cố định để cho bà có lối đi chung ngang 02m x dài từ mí lộ tới phần đất mà bà đã mua của ông Đinh Văn C. Khi Tòa án tiến hành đo đạc đất có mặt ông Đinh Văn C thì ông C cũng hứa cho bà lối đi trên phần đất ông đứng tên từ lộ vào khu mồ mã của gia đình bà, nhưng sau đó gia đình ông Đinh Văn C bỏ địa phương đi không rõ làm gì, ở đâu nên chưa thoả thuận được vấn đề gì với gia đình ông Đinh Văn C. Hiện nay, các anh, chị em ông Đinh Văn C tham gia tố tụng đều có ý kiến thống nhất cho Tòa án giải quyết buộc hộ gia đình ông Đinh Văn C thực hiện việc chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà, họ không ngăn cản, không tranh chấp gì trong vụ án này.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình ông Đinh Văn C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà theo thẩm định thực tế diện tích 120m², thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại phường An Bình B, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (theo tờ thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 08/03/2013). Đối với phần lối đi do hộ gia đình ông Đinh Văn C bỏ địa phương đi nên bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này, khi nào gia đình ông Đinh Văn C trở về bà sẽ thỏa thuận sau với ông Đinh Văn C, nếu không thỏa thuận được sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

- Bị đơn ông Đinh Văn C vắng mặt và cũng không cung cấp văn bản ý kiến trình bày và tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án sau khi nhận được Thông báo thụ lý ông C có đến Tòa án trình báo là không phải ông không đồng ý sang tên tách thửa cho bà H mà do ở xã nói diện tích nhỏ không tách thửa được. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2022 ông Đinh Văn C có ý kiến trình bày: “Tôi thống nhất làm thủ tục sang tên diện tích đất 120m² mà tôi đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Kim H nhưng do diện tích nhỏ chưa tách thửa được, khi nào Tòa án giải quyết xong tôi làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà Trần Kim H theo quy định. Đối với lối đi tôi đã hứa thì tôi thực hiện, hiện nay đất tôi là đất trống bà H đi lúc nào cũng được tôi đâu ngăn cản, do không thỏa thuận mua bán lối đi nên tôi không yêu cầu đo đạc phần lối đi này”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà La Thị N, Anh Đinh Văn C, Anh Đinh Văn N, Chị Đinh Thị N1 vắng mặt và cũng không cung cấp văn bản ý kiến trình bày và tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hồng P có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản ý kiến trình bày: Ông có nhận được Thông báo đưa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án. Nay ông có ý kiến trình bày như sau: Cha mẹ ông là ông Đinh Văn L (chết) và bà Lê Thị T (chết), cha mẹ ông có tất cả 6 người con gồm:

1/ Ông Đinh Hồng P, sinh năm 1951.

2/ Bà Đinh Thị H sinh năm 1958.

3/ Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1961.

4/ Ông Đinh Văn T, sinh năm 1964.

5/ Ông Đinh Văn C, sinh năm 1971.

6/ Bà Mai Thị H2, sinh năm 1970 (Bà H2 sau khi lấy chồng cải chính họ theo họ bên chồng).

Phần diện tích đất 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, hiện nay bà Trần Kim H khởi kiện yêu cầu ông Đinh Văn C chuyển nhượng cho bà có nguồn gốc là của cha ông (ông Đinh Văn L), hiện nay cha ông (ông Đinh Văn L) vẫn còn

đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Đinh Văn C là người đang cất nhà ở trên thửa đất liền kề với phần đất này nên ông đã tự ý làm tờ thoả thuận sang nhượng cho bà Trần Kim H mà anh em ông không hay biết. Lý do ông Đinh Văn C chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Trần Kim H là đất này do cha ông còn đứng tên và diện tích chuyển nhượng nhỏ không đủ tách thửa nên chưa làm được. Hiện nay, phần đất này anh em ông đều thống nhất làm thủ tục giao lại cho em ông là Đinh Văn T thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất và đang làm thủ tục nhưng chưa làm thủ tục được do đất còn đang tranh chấp và thủ tục hành chính tại phường chưa xong.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H yêu cầu ông Đinh Văn C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà thì ông không có ý kiến và không tranh chấp, ông đồng ý để ông Đinh Văn C tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H theo quy định. Ông không tranh chấp với ông Đinh Văn C hay bà Trần Kim H hay ai khác đối với phần đất diện tích 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự.

Mặt khác, như ông đã trình bày đất trên hiện do cha ông (ông Đinh Văn L) đang đứng tên, mà thủ tục sang tên từ cha ông cho Đinh Văn T thừa kế chưa xong, nếu bà Trần Kim H không tranh chấp nữa thì khi anh em ông làm thủ tục sang tên cho ông Trường xong thì ông Trường sẽ cắt thửa sang tên cho bà Trần Kim H. Hiện nay hộ ông C đã bán nhà, bán đất (không phải đất tranh chấp) bỏ địa phương đi đâu anh em ông không biết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T trình bày:* Ông thống nhất theo lời trình bày của ông Đinh Hồng P về mối quan hệ cha mẹ và anh, chị, em. Phần diện tích đất 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, hiện nay bà Trần Kim H khởi kiện yêu cầu ông Đinh Văn C chuyển nhượng cho bà có nguồn gốc là của cha ông (ông Đinh Văn L), hiện nay cha ông (ông Đinh Văn L) vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Đinh Văn C là người đang cất nhà ở trên thửa đất liền kề với phần đất này nên ông đã tự ý làm tờ thoả thuận sang nhượng cho bà Trần Kim H mà anh em ông không hay biết. Lý do ông Đinh Văn C chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Trần Kim H là đất này do cha ông còn đứng tên và diện tích chuyển nhượng nhỏ không đủ tách thửa nên chưa làm được. Hiện nay, phần đất này anh em ông đều thống nhất làm thủ tục giao lại cho ông thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục được do đất còn đang tranh chấp và thủ tục hành chính tại phường chưa xong.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H yêu cầu ông Đinh Văn C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà thì ông không có ý kiến và

không tranh chấp, ông đồng ý để ông Đinh Văn C tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H theo quy định. Ông không tranh chấp với ông Đinh Văn C hay bà Trần Kim H hay ai khác đối với phần đất diện tích 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự. Ngoài ra, do đất này cha ông (ông Đinh Văn L) đang đứng tên, mà thủ tục sang tên từ cha ông cho ông thừa kế chưa xong, nếu bà Trần Kim H không tranh chấp nữa thì khi anh em ông làm thủ tục sang tên cho ông xong thì ông tự nguyện cắt thửa sang tên cho bà Trần Kim H. Hiện nay ông C đã bán nhà, bán đất (không phải đất tranh chấp) bỏ địa phương đi đâu anh em ông không biết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản ý kiến trình bày:* Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Đinh Hồng Phương, ông Đinh Văn T về mối quan hệ cha mẹ và anh, chị, em. Đối với phần diện tích đất 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, hiện nay bà Trần Kim H khởi kiện yêu cầu ông Đinh Văn C chuyển nhượng cho bà có nguồn gốc là của cha bà (ông Đinh Văn L), hiện nay cha bà (ông Đinh Văn L) vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Đinh Văn C là người đang cất nhà ở trên thửa đất liền kề với phần đất này nên ông đã tự ý làm tờ thoả thuận sang nhượng cho bà Trần Kim H mà anh em bà không hay biết. Lý do ông Đinh Văn C chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Trần Kim H là đất này do cha bà còn đứng tên và diện tích chuyển nhượng nhỏ không đủ tách thửa nên chưa làm được. Hiện nay, phần đất này anh em bà đều thống nhất làm thủ tục giao lại cho em bà là Đinh Văn T thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất và đang làm thủ tục nhưng chưa làm thủ tục được do đất còn đang tranh chấp và thủ tục hành chính tại phường chưa xong.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H yêu cầu ông Đinh Văn C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà thì bà không có ý kiến và không tranh chấp, bà đồng ý để ông Đinh Văn C tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H theo quy định. Bà không tranh chấp với ông Đinh Văn C hay bà Trần Kim H hay ai khác đối với phần đất diện tích 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự. Ngoài ra, do đất này cha bà (ông Đinh Văn L) đang đứng tên, mà thủ tục sang tên từ cha bà cho ông Đinh Văn T thừa kế chưa xong, nếu bà Trần Kim H không tranh chấp nữa thì khi anh em bà làm thủ tục sang tên cho ông Đinh Văn T xong thì ông Đinh Văn T tự nguyện cắt thửa sang tên cho bà Trần Kim H. Hiện nay ông C đã bán nhà, bán đất (không phải đất tranh chấp) bỏ địa phương đi đâu anh em bà không biết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản ý kiến trình bày:* Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Đinh Hồng P, ông Đinh Văn T về mối quan hệ cha mẹ và anh, chị, em. Đối với phần diện tích đất 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, hiện nay bà Trần Kim H khởi kiện yêu cầu ông Đinh Văn C chuyển nhượng cho bà có nguồn gốc là của cha bà (ông Đinh Văn L), hiện nay cha bà (ông Đinh Văn L vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Đinh Văn C là người đang cất nhà ở trên thửa đất liền kề với phần đất này nên ông đã tự ý làm tờ thoả thuận sang nhượng cho bà Trần Kim H mà anh em bà không hay biết. Lý do ông Đinh Văn C chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Trần Kim H là đất này do cha bà còn đứng tên và diện tích chuyển nhượng nhỏ không đủ tách thửa nên chưa làm được. Hiện nay, phần đất này anh em bà đều thống nhất làm thủ tục giao lại cho em bà là Đinh Văn T thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất và đang làm thủ tục nhưng chưa làm thủ tục được do đất còn đang tranh chấp và thủ tục hành chính tại phường chưa xong.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H yêu cầu ông Đinh Văn C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà thì bà không có ý kiến và không tranh chấp, bà đồng ý để ông Đinh Văn C tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H theo quy định. Bà không tranh chấp với ông Đinh Văn C hay bà Trần Kim H hay ai khác đối với phần đất diện tích 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự. Ngoài ra, do đất này cha bà (ông Đinh Văn L) đang đứng tên, mà thủ tục sang tên từ cha bà cho ông Đinh Văn T thừa kế chưa xong, nếu bà Trần Kim H không tranh chấp nữa thì khi anh em bà làm thủ tục sang tên cho ông Đinh Văn T xong thì ông Đinh Văn T tự nguyện cắt thửa sang tên cho bà Trần Kim H. Hiện nay ông C đã bán nhà, bán đất (không phải đất tranh chấp) bỏ địa phương đi đâu anh em bà không biết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản ý kiến trình bày:* Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Đinh Hồng Phương, ông Đinh Văn Trường về mối quan hệ cha mẹ và anh, chị, em. Đối với phần diện tích đất 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, hiện nay bà Trần Kim H khởi kiện yêu cầu ông Đinh Văn C chuyển nhượng cho bà có nguồn gốc là của cha bà (ông Đinh Văn L), hiện nay cha bà (ông Đinh Văn L) vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Đinh Văn C là người đang cất nhà ở trên thửa đất liền kề với phần đất này nên ông đã tự ý làm tờ thoả thuận sang nhượng cho bà Trần Kim H mà anh em bà không hay biết. Lý do ông Đinh Văn C chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Trần Kim H là đất này do cha bà còn đứng tên và diện tích chuyển nhượng nhỏ không đủ tách thửa nên chưa làm

được. Hiện nay, phần đất này anh em tôi đều thống nhất làm thủ tục giao lại cho anh bà là Đinh Văn T thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất và đang làm thủ tục nhưng chưa làm thủ tục được do đất còn đang tranh chấp và thủ tục hành chính tại phường chưa xong.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H yêu cầu ông Đinh Văn C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà thì bà không có ý kiến và không tranh chấp, bà đồng ý để ông Đinh Văn C tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H theo quy định. Bà không tranh chấp với ông Đinh Văn C hay bà Trần Kim H hay ai khác đối với phần đất diện tích 120m² thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 4, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự. Ngoài ra, do đất này cha bà (ông Đinh Văn L) đang đứng tên, mà thủ tục sang tên từ cha bà cho ông Đinh Văn T thừa kế chưa xong, nếu bà Trần Kim H không tranh chấp nữa thì khi anh em bà làm thủ tục sang tên cho ông Đinh Văn Trường xong thì ông Đinh Văn T tự nguyện cắt thửa sang tên cho bà Trần Kim H. Hiện nay ông C đã bán nhà, bán đất (không phải đất tranh chấp) bỏ địa phương đi đâu anh em bà không biết.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Đinh Văn C và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Thị N, anh Đinh Văn C, anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Riêng những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hồng P, bà Đinh Thị H, bà Đinh Thị H1, bà Mai Thị H2 vắng mặt, nhưng tất cả đều

có đơn xin vắng mặt, đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự này. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đinh Văn L (chết) và bà Lê Thị T (chết). Ông, bà có tất cả 6 người con gồm: 1/ Ông Đinh Hồng P, sinh năm 1951; 2/ Bà Đinh Thị H, sinh năm 1958; 3/ Bà Đinh Thị H, sinh năm 1961; 4/ Ông Đinh Văn T, sinh năm 1964; 5/ Ông Đinh Văn C, sinh năm 1971; 6/ Bà Mai Thị H2, sinh năm 1970 (Bà H2 sau khi lấy chồng cải chính họ theo họ bên chồng).

Sau khi ông L, bà T chết ông Đinh Văn C là người quản lý đất, nhưng ông Đinh Văn L vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2013, hộ ông Đinh Văn C có làm tờ thoả thuận về việc sang nhượng đất thổ cư cho bà Trần Kim H chiều ngang 8m x dài 15m, tổng diện tích là 120m², giá 27.000.000đ, đất thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 1, toạ lạc tại khóm 1, phường An Bình B, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, do diện tích nhỏ không đủ điều kiện tách thửa và đất còn do ông Đinh Văn L đứng tên nên giữa ông C và bà H chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim H về việc yêu cầu hộ gia đình ông Đinh Văn C và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Thị N anh Đinh Văn C, anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị N1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà theo thẩm định thực tế diện tích 120m², thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại phường An Bình B, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp theo thoả thuận mua bán tại tờ thoả thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 08/03/2013. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim H và ông Đinh Văn C được thực hiện bằng giấy tay, chưa làm thủ tục công chứng. Ông C thừa nhận có việc chuyển nhượng đất giữa hai bên diện tích theo thoả thuận 120m², giá 27.000.000đ, ông C đã nhận tiền của bà H xong, ông C đã giao đất cho bà H sử dụng làm khu mô mã của gia đình từ đó đến nay. Lý do, hai bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là do diện tích nhỏ không đủ điều kiện tách thửa. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim H và ông Đinh Văn C là có thật, tuy hợp đồng chỉ làm bằng giấy tay, không lập bằng văn bản có công chứng là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng sau khi hai bên giao kết hợp đồng thì bà H đã giao đủ tiền cho ông C và ông C cũng đã giao đất cho bà H sử dụng.

[4] Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015: *Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:*

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. 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 bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. 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 ít nhất 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mặt dù vi phạm về mặt hình thức nhưng bà H đã giao cho ông C đủ tiền, nghĩa là hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch và ông C cũng đã giao đất cho bà H sử dụng. Do đó, theo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Kim H đối với hộ ông Đinh Văn C là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, do đất tranh chấp ông Đinh Văn L còn đứng tên quyền sử dụng, nên ngoài hộ ông Đinh Văn C thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Văn L gồm ông Đinh Hồng P, bà Đinh Thị H, bà Đinh Thị H1, ông Đinh Văn T, bà Mai Thị H2 phải có trách nhiệm cùng với hộ ông Đinh Văn C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m², thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 1 cho bà Trần Kim H theo quy định. **Đối với phần diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đinh Văn L đứng tên thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 1 do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Văn L gồm ông Đinh Hồng P, bà Đinh Thị H, bà Đinh Thị H1, ông Đinh Văn T, bà Mai Thị H2 không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Đinh Văn C hay ai khác trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các đương sự đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thừa kế theo quy định.**

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Bà Trần Kim H là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định. Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H được chấp nhận nên hộ ông Đinh Văn C phải chịu tiền án phí và chi phí tố tụng theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 72, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim H với hộ ông Đinh Văn C (gồm ông Đinh Văn C, bà La Thị N, anh Đinh Văn C, anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị N1) đối với diện tích đất 120m², thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại khóm 1, phường An Bình B, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (theo tờ thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 08/03/2013).

- Buộc hộ ông Đinh Văn C (gồm ông Đinh Văn C, bà La Thị N, anh Đinh Văn C, anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị N1) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Văn L gồm ông Đinh Hồng P, bà Đinh Thị H, bà Đinh Thị H1, ông Đinh Văn T, bà Mai Thị H2 phải có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m², thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 1 (theo các mốc: 1,2,3,4,1) đất tọa lạc tại khóm 1, phường An Bình B, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp cho bà Trần Kim H. (Theo Biên bản thẩm định ngày 14/6/2022 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 12/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự).

- Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m², thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ số 1 (theo các mốc: 1,2,3,4,1) đất tọa lạc tại khóm 1, phường An Bình B, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, do ông Đinh Văn L đứng tên quyền sử dụng đất. (Theo Biên bản thẩm định ngày 14/6/2022 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 12/8/2022, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự).

2/ Về án phí và chi phí tố tụng:

* Về án phí:

- Bà Trần Kim H là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

- Hộ ông Đinh Văn C (gồm ông Đinh Văn C, bà La Thị N, anh Đinh Văn C, anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị N1) phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

* Về chi phí tố tụng: Hộ ông Đinh Văn C (gồm ông Đinh Văn C, bà La Thị N, anh Đinh Văn C, anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị N1) phải chịu tổng số tiền là 3.350.000đ (Ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), do bà Trần Kim H đã tạm ứng và đã chi xong nên hộ ông Đinh Văn C có nghĩa vụ nộp để trả lại cho bà Trần Kim H theo quy định.

- Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, Điều 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Hồng Ngự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thanh Tâm

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Minh Quang – Nguyễn Văn Trọng

Huỳnh Thanh Tâm

