

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 127/2025/DS-ST
Ngày : 12 – 5 – 2025
“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 PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Anh

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Hoàng Tuấn;
- Ông Nguyễn Ngọc Bờ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Bích Hợp – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 12 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 161/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 794/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2025/QĐST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số: 55/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số: 536/TB-TA ngày 26 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 265/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1967. Nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972. Nơi cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú. Địa chỉ: Khóm V, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1958. Nơi cư trú: Số G, Lê Hồng P1, ấp V, xã V, thành phố C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978. Nơi cư trú: Số B, Tôn Đức T1, tổ H, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

3.4. Bà Trần Thị Kiều Q, sinh năm 1985. Nơi cư trú: 167, đường M, khóm H, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

3.5. Ông Trần Nhựt D, sinh năm 1994. Nơi cư trú: Khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang; có mặt.

3.6. Bà Huỳnh Thị Kim T2, sinh năm 1972; vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Nhựt M, sinh năm 1986; vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 2000; vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

3.9. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1991; có mặt.

3.10. Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1994; vắng mặt.

3.11. Em Nguyễn Huỳnh Quốc H1, sinh năm 2014; vắng mặt.

3.12. Em Nguyễn Huỳnh Ngọc H2, sinh năm 2019; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Huỳnh Quốc H1 và Nguyễn Huỳnh Ngọc H2: Ông Nguyễn Thành L1 (là cha ruột của H1 và H); Có mặt.

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Đỗ Thị P trình bày như sau:

Vào năm 2003, giữa bà P và ông Nguyễn Văn T có thoả thuận với nhau về việc mua bán phần đất thổ cư với diện tích 54,3m² (ngang 4,13m, dài 12,28m), đất toạ lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang, với giá 20 chỉ vàng 24kara, bà đã trả đủ số vàng cho ông T theo tờ giấy mua bán đất nền nhà thổ cư đề ngày 15/6/2003. Sau đó ông Nguyễn Văn T đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04434 QSDĐ/nF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn T với diện tích 54,3m²; tờ bản đồ số 08; thửa đất 25 cho bà P. Sau khi mua phần đất của ông T thì gia đình bà tiến hành cất nhà trên phần diện tích 54,3m² (ngang 4,13m, dài 12,28m) ở ổn định từ năm 2003 đến nay, không ai tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi mua đất của ông T, do hoàn cảnh gia đình bà gặp khó khăn nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử

dụng đất đối với phần diện tích 54,3m² mà bà đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T. Đến ngày 12/6/2023 thì bà nhận được Thông báo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú về việc hướng dẫn bà khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông T tại Tòa án nhân dân huyện Châu Phú. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, đề ngày 15/6/2003 (Giấy mua bán đất nền nhà thổ cư đề ngày 15/6/2003 giữa Đỗ Thị P với ông Nguyễn Thanh T3 đối với phần diện tích 54,3m²; tờ bản đồ số 08; thửa đất 25, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 399907, sổ vào sổ 04434 QSDĐ/nF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn T là có hiệu lực pháp luật.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, sau khi đo đạc thực tế, diện tích đất tranh chấp thuộc các vị trí 20, 21, 22, 23 là các góc ranh đất theo GCNQSDĐ số 04434.QSDĐ/nF được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 08, diện tích 54,3m², loại đất ONT, theo bản trích đo hiện trạng ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Công ty TNHH Đ.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị P trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông T đối với phần diện tích 54,3m² (chiều ngang 4,13; dài 12,28m) thể hiện tại “Tờ mua bán đất nền nhà thổ cư” giữa hai bên (Bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Văn T) là có hiệu lực pháp luật và buộc ông T cùng vợ con ông T (sinh sống chung hộ ông T tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà P vào năm 2003) phải sang tên quyền sử dụng đất cho bà P đứng tên. Theo đo đạc thực tế, tổng diện tích đất là 54,3m² thuộc các vị trí 20, 21, 22, 23 là các góc ranh đất theo GCNQSDĐ số 04434.QSDĐ/nF được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 08, loại đất ONT, theo bản trích đo hiện trạng ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Công ty TNHH Đ.

Về chi phí tố tụng đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ thì nguyên đơn bà Đỗ Thị P tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn ông T trả lại chi phí này cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T: Quá trình tố tụng, giai đoạn chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T đều được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ theo nơi cư trú của ông T thể hiện rõ trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T vẫn vắng mặt không có lý chính đáng, không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhật D trình bày: Theo ông thì giấy mua bán đất giữa ông T và bà P thì chữ ký của ông T khác so với giấy tờ khác nên chưa thể khẳng định chữ ký trong tờ mua bán là của ông T; việc giao 20 chỉ vàng 24kara thì không thể hiện chứng cứ bà P đã giao đủ vàng; giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T nhưng không có đủ chữ ký của thành viên trong hộ. Do vậy, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị P.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Kiều Q, bà Huỳnh Thị Kim T2, ông Nguyễn Nhựt M, bà Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Huỳnh Thị Kim H, Nguyễn Quốc H1 và Huỳnh Ngọc H2 do ông Nguyễn Thành L1 là người đại diện theo pháp luật, được triệu tập hợp lệ tham dự phiên hoà giải, phiên họp, tham dự phiên toà lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do chính đáng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L1: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà P (mẹ của ông L1), thời điểm mẹ ông mua nền nhà của ông T thì lúc đó ông còn nhỏ, chỉ nhớ mẹ ông mua đất rồi cất nhà ở trên nền đất từ khi mua đến nay, không ai tranh chấp. Gia đình sinh sống ổn định trên phần diện tích đất đã mua nhiều năm nay, không ai tranh chấp.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác; không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng; bị đơn ông T và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do chính đáng và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết đã tiến hành các hoạt động tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm;

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Tòa án đã triệu tập bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng họ vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào Tờ mua bán đất nền nhà tổ cư lập ngày 15/6/2003 giữa bà Đỗ Thị P (bên mua) với ông Nguyễn Văn T (bên bán); căn cứ biên bản xác minh tại địa phương vào ngày 16/8/2024, ngày 05/11/2024, lời khai của đương sự, có đủ

căn cứ xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 54,3m² bằng giấy tay, có hai người làm chứng, bị đơn ông T đã bàn giao diện tích đất cho nguyên đơn bà P quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay, không ai tranh chấp. Đồng thời, bị đơn ông T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà P quản lý từ 2003 để làm tin. Quá trình Tòa án giải quyết, bị đơn ông T không có ý kiến gì kể từ ngày giao đất cho nguyên đơn bà P đến nay, kể cả các thành viên trong gia đình hộ ông T gồm bà Huỳnh Thị Kim T2, Nguyễn Nhựt M, Nguyễn Thị Huỳnh N đều không có ý kiến gì đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà P. Bên nhận chuyển nhượng là bà P đã thực hiện nghĩa vụ trả đủ 20 chỉ vàng 24kara cho bên chuyển nhượng là ông T. Tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch với nhau có ông Lê Văn M1, ông Lê Văn T4 làm chứng việc bà P có nhận chuyển nhượng diện tích đất 54,3m² và đã trả đủ vàng cho ông T, lúc trả vàng có mặt của bà Huỳnh Thị Kim T2 (vợ ông T). Đồng thời, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, các bên lập tờ mua bán đất nền nhà thổ cư bằng giấy viết tay nhưng không công chứng, chứng thực. Kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng, bà P đã trả đủ vàng là thực hiện đúng nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng nhưng đến nay các bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nhau, phía ông T đã giao đúng phần diện tích đất cho bà P từ năm 2003 nhưng ông T chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị P là vi phạm nghĩa vụ. Qua xác minh thực tế xác định nguyên đơn bà P đã có quá trình sử dụng đất kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Văn T đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế là 54,3m² theo bản vẽ hiện trạng. Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng vào năm 2003, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp hộ ông Nguyễn Văn T, thời điểm giao dịch với nhau thì thành viên trong hộ ông T gồm có bà T2 (vợ ông T), Nhựt M và Huỳnh N (là con ông T), nguyên đơn bà P yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông T cùng thành viên trong hộ của ông T (gồm bà T2, ông M, ông N1) có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị P là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà P, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà P chịu chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá diện tích đất tranh chấp. Về án phí và quyền kháng cáo xử lý theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Tại thời điểm chuyển nhượng, theo Tờ mua bán đất nền nhà tổ cư lập ngày 15/6/2003 thể hiện bị đơn ông Nguyễn Văn T có nơi cư trú tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ biên bản xác minh thể hiện ông T có địa chỉ cư trú tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang nhưng không còn sinh sống tại địa phương, Tòa án tiến hành xác minh nơi tạm trú của ông Nguyễn Văn T nhưng không xác định được chỗ ở hiện nay của ông T và thành viên gia đình ông T. Căn cứ địa chỉ ông T thể hiện trong hợp đồng, quá trình ông T thay đổi nơi cư trú thì ông T phải có nghĩa vụ cung cấp địa chỉ mới nhưng ông T không cung cấp nên thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ. Do vậy căn cứ vào địa chỉ cư trú của ông T thể hiện khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P có đủ cơ sở xác định nơi cư trú của ông T tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn ông T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tiến hành thủ tục tổng đạt triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tổ chức tiến hành đo đạc, định giá, thẩm định diện tích đất tranh chấp, bị đơn ông T và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt là tự từ bỏ quyền tham gia tố tụng của chính mình.

[1.4] Về quan hệ tranh chấp: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định phạm vi khởi kiện yêu cầu: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ mua bán đất nền nhà tổ cư lập ngày 15/6/2003) giữa bà Đỗ Thị P và ông Nguyễn Văn T. Đồng thời buộc ông T cùng thành viên trong hộ gia đình của ông T vào thời điểm chuyển nhượng gồm bà Huỳnh Thị Kim T2, Nguyễn Nhật M, Nguyễn Thị Huỳnh N cùng có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất diện tích 54,3m² cho bà Đỗ Thị P. Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Về pháp luật áp dụng giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, xác định từ khi xác lập giao dịch nhưng bị đơn chưa thực hiện xong thủ

tục sang tên cho nguyên đơn nên đây là giao dịch đang thực hiện, về nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[1.5] Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà thì nguyên đơn bà P xác định yêu cầu khởi kiện của bà là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích theo đo đạc thực tế 54,3m² tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang, buộc ông Nguyễn Văn T cùng thành viên trong hộ gồm bà T2, ông Nhựt M, bà Huỳnh N cùng có nghĩa vụ thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị P, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ nên bà yêu cầu các thành viên trong hộ cùng có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất cho bà P. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn trong phạm vi khởi kiện ban đầu theo thỏa thuận tại Tờ mua bán đất nền nhà thổ cư ngày 15/6/2003, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà P khởi kiện bị đơn ông T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T ký kết ngày 15/6/2003, mục đích để bà P được sang tên quyền sử dụng đất với diện tích 54,3m², đo đạc thực tế thuộc các vị trí thuộc các vị trí 20, 21, 22, 23 là các góc ranh đất theo GCNQSDĐ số 04434.QSDĐ/nF được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 08, loại đất ONT, theo bản trích đo hiện trạng ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Công ty TNHH Đ.

Hội đồng xét xử, xem xét về nội dung của Tờ mua bán đất nền nhà thổ cư ngày 15/6/2003 giữa bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Văn T, nhận thấy như sau:

Giữa bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Văn T thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nhau, loại đất ONT vào ngày 15/6/2003 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 08, diện tích qua đo đạc thực tế 54,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 399907, số vào sổ 04434 QSDĐ/nF được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T vào ngày 26/12/2001, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24kara, ông T chuyển nhượng diện tích 54,3m². Thực hiện giao dịch, bà Đỗ Thị P đã trả cho đủ 20 chỉ vàng 24kara cho ông Nguyễn Văn T, việc trả đủ 20 chỉ vàng 24kara được ông Lê Văn M1 là người chứng kiến xác nhận, ông M1 xác định việc bà P giao vàng cho bên bán (là ông T) có mặt của vợ ông T là bà Huỳnh Thị Kim T2, mặc dù có một mình ông T ký tên nhưng việc thỏa thuận mua bán, giao vàng có mặt vợ chồng ông T được thể hiện tại biên bản xác minh ngày 05 tháng 11 năm 2024.

Đồng thời, ông T giao diện tích đất cho bà P sử dụng từ năm 2003, bà P đã cất nhà ở ổn định trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T và

không ai phát sinh tranh chấp với bà P, kể cả thành viên trong gia đình ông T không ai tranh chấp.

Như vậy, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, được thể hiện tại tờ mua bán đất nền nhà thổ cư ngày 15/6/2003, Toà án tiến hành xác minh đối với những người làm chứng ông Lê văn M1, xác minh nơi quá trình sử dụng đất của bà P đều thể hiện phần diện tích đất bà P mua của ông T thì bà P sử dụng đúng vị trí đất đã mua, không ai tranh chấp. Lẽ ra, các bên phải tiến hành đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định để chuyển quyền sử dụng đất, bà P giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T nhưng các bên không chủ động thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho nhau, hợp đồng không công chứng, chứng thực là chưa thực hiện đúng quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp, tài liệu chứng cứ do Toà án thu thập, có đủ cơ sở xác định thực tế là ông Nguyễn Văn T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Đỗ Thị P với diện tích 54,3m², với giá là 20 chỉ vàng 24kara, đã giao đất, đã trả đủ vàng theo thoả thuận là đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người mua (thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T được thể các bên lập thành văn bản, được các bên ký tên, hợp đồng không có công chứng, chứng thực nhưng có ông Lê Văn M1, ông Lê văn T4 làm chứng việc mua bán giữa hai bên. Như vậy, hình thức của hợp đồng chưa thực hiện đúng quy định, theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng nguyên đơn bà P đã thanh toán đủ 20 chỉ vàng 24kara cho vợ chồng ông T, phía bị đơn ông T đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên có đủ căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa bị đơn ông T đều vắng mặt, kể cả các thành viên trong hộ của ông T mặc dù được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ, cũng không có ý kiến phản đối hoặc văn bản trình bày ý kiến phản đối về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P. Điều này, được xem như không phản đối việc bà P khởi kiện, bà P thực tế nhận đất cất nhà ở ổn định, có quá trình sử dụng từ năm 2003 đến nay. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Văn T tuy không tuân thủ về hình thức nhưng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Phần diện tích đất 54,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U399907, số vào sổ 04434 QSDĐ/nF được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T vào ngày 26/12/2001 mà

nguyên đơn yêu cầu công nhận hiệu lực pháp luật để được sang tên quyền sử dụng đất, Toà án tiến hành thu thập hồ sơ cấp đất, yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thành viên trong hộ của ông Nguyễn Văn T nhưng Ủy ban huyện C không xác định được thành viên trong hộ ông T, Toà án tiến hành xác minh thành viên trong hộ ông T gồm bà T2, ông M, bà N và Toà án đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án. Kể từ ngày ông T xác lập giao dịch với bà P vào năm 2003, thành viên trong hộ ông T không ai tranh chấp, thành viên trong hộ đều biết việc ông T chuyển nhượng đất cho bà P nhưng không phản đối, không tranh chấp, được xem là đồng ý với giao dịch ông T đã thực hiện với bà P.

Đối với lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D: Ông là người được thi hành án trong vụ án khác mà ông T là người phải thi hành án, ông có ý kiến đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài lời trình bày bằng văn bản và tại phiên toà thì ông D không cung cấp tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của ông, ngoài ra ông không có yêu cầu độc lập trong cùng vụ án nên không có căn cứ xem xét.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/6/2003 giữa bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Văn T đối với phần diện tích đo đạc thực tế theo bản trích đo hiện trạng ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Công ty TNHH Đ, thuộc các vị trí thuộc các vị trí 20, 21, 22, 23 là các góc ranh đất theo GCNQSDĐ số 04434.QSDĐ/nF được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 08, loại đất ONT để bà Đỗ Thị P làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét, định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Lẽ ra bị đơn ông T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ nhưng nguyên đơn bà P tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 1.300.000 đồng; chi phí đo đạc 3.000.000 đồng nên bị đơn ông T không phải trả lại tiền chi phí tố tụng cho bà Đỗ Thị P.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P nên không phải chịu án phí sơ thẩm;

Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều:

Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 173 của Bộ luật tổ tụng dân sự.

Điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015

Điều 106 Luật đất đai năm 2013

Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 1 Điều 147; điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Văn T đối với diện tích 54,3m² được xác lập vào ngày 15/6/2003.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Nguyễn Văn T được xác lập 15/6/2003 đối với diện tích đo đạc thực tế là 54,3m² theo bản trích đo hiện trạng ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Công ty TNHH Đ, thuộc các vị trí 20, 21, 22, 23 là các góc ranh đất theo GCNQSDĐ số 04434.QSDĐ/nF được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 08, loại đất ONT.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T cùng thành viên trong hộ ông Nguyễn Văn T gồm: Bà Huỳnh Thị Kim T2, Nguyễn Nhựt M, Nguyễn Thị Huỳnh N cùng có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị P đối với diện tích 54,3m² (GCNQSDĐ số 04434.QSDĐ/nF được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 08, loại đất ONT). Trường hợp ông Nguyễn Văn T cùng thành viên gia đình không thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị P thì bà Đỗ Thị P có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

(Đính kèm bản trích đo hiện trạng ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Công ty TNHH Đ, thuộc các vị trí 20, 21, 22, 23 là các góc ranh đất theo GCNQSDĐ số

04434.QSDĐ/nF được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, có diện tích 54,3m²).

2. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị P tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 4.300.000 đồng (chi phí đo đạc 3.000.000 đồng, chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 1.300.000 đồng), đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: TU/2022/0015336 ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu phú.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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, 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:

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

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

-

TAND.AG;

-

VKSND.HCP;

Nguyễn Thị Yến Anh

- THA HCP;

- Đương sự (Đề thi hành);

- Lưu hồ sơ, VP.