

Bản án số: 03/2019/DS-ST  
Ngày: 16 - 01 - 2019.  
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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Bình An.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Chí Lin
2. Bà Trương Thị Kim Tiên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 314/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 377/2018/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp cho bà G1: Chị Bùi Thị Mỹ L, sinh năm 1985 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

(Theo văn bản ủy quyền 21 tháng 5 năm 2018)

2. *Bị đơn:* Ông Mang Văn M, sinh năm 1963 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

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

Bà Nguyễn Thị G2, sinh năm 1964 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 5 năm 2015 của bà Nguyễn Thị G1 và những lời khai tiếp theo chị Bùi Thị Mỹ L đại diện theo ủy quyền của bà G1 trình bày:*

Vào năm 2016 bà Nguyễn Thị G1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mang Văn M diện tích chiều ngang 10,5m x dài khoảng 40m, thuộc một phần thửa 158, tờ bản đồ số 03 loại đất LM tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay, bà G1 đã giao đủ tiền cho ông M theo giấy nhận cọc ngày 28 tháng 9 năm 2016. Sau đó ông Mang Văn M và bà Nguyễn Thị G2 tiếp tục chuyển nhượng cho bà G1 diện tích ngang 4,5m x dài hết đất cũng tại một phần thửa 158, tờ bản đồ số 03 loại đất LM, tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L với giá chuyển nhượng là 28.000.000 đồng/mét ngang. Khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay, hai phần diện tích đất này do ông Mang Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hai lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà G1 đã giao đủ tiền cho ông M, đồng thời ông M đã giao diện tích đất cho bà G1 trực tiếp quản lý từ năm 2016 cho đến nay.

Qua đo đạc, thẩm định tại chỗ thì phần đất bà G1 yêu cầu thuộc 1 phần thửa đất số 158 tờ bản đồ số 03, loại đất LM tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L có diện tích 506,9m<sup>2</sup> (do ông Mang Văn M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Nay chị đại diện cho bà G1 yêu cầu ông Mang Văn M và bà Nguyễn Thị G2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) có diện tích 506,9m<sup>2</sup>, cụ thể tại 1 phần thửa đất số 158 tờ bản đồ số 03, loại đất LM xã Đ do ông Mang Văn M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra chị không còn yêu cầu nào khác.

*Tại lời trình bày của bị đơn Ông Mang Văn M:* Ông và bà Nguyễn Thị G2 là vợ chồng, vào năm 2016 ông và bà G2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G1 02 lần tổng diện tích đất là 580m<sup>2</sup> tại một phần thửa 158 tờ bản đồ số 3 xã Đ, huyện Đ, tỉnh L, giá chuyển nhượng qua hai lần với tổng số tiền 326.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có làm giấy viết tay, trong quá trình chuyển nhượng bà G1 đã giao đủ tiền cho ông, ông đã giao đất cho bà G1 trực tiếp quản lý và sử dụng từ năm 2016 cho đến nay. Đồng thời ông cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G1 làm thủ tục sang tên nhưng ông không biết lý do nào bà G1 không làm được thủ tục quyền sử dụng đất.

Nay bà G1 yêu cầu ông và bà G2 tiếp tục thực hiện hợp đồng (giấy mua bán tay) tổng diện tích khoảng 580m<sup>2</sup> tại một phần thửa 158 tờ bản đồ số 3 xã Đ,

huyện Đ, tỉnh L, ông đồng ý. Do bận công việc ông đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Tại lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị G2:* Bà và ông Mang Văn M là vợ chồng, bà đồng ý và thống nhất theo lời trình bày của ông M, bà không có ý kiến gì khác đồng thời bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cam kết không khiếu nại về sau.

Sau khi thụ lý vụ án, do ông M và bà G2 xin vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải, không tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát xác định rằng qua quá trình thụ lý giải quyết vụ án cấp sơ thẩm tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục theo qui định của pháp luật.

Về nội dung: Qua xét hỏi tại phiên tòa thấy rằng lời trình bày của chị L đại diện cho bà G1 và những lời khai của ông Mang Văn M, bà Nguyễn Thị G2 thống nhất nhau về thời gian, diện tích đất, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời các bên đã thỏa thuận đã giao nhận xong và bà G1 trực tiếp quản lý cho đến nay. Tại phiên tòa hôm nay mặc dù ông M và bà G2 vắng mặt, nhưng vẫn bản có ý kiến của ông M, bà G2 thống nhất đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị G1 khởi kiện yêu cầu ông Mang Văn M và bà Nguyễn Thị G2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 506,9m<sup>2</sup> tại một phần thửa 158 tờ bản đồ số 3 xã H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Do đó, quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xin vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Vị trí phần đất tranh chấp và tài sản trên đất:

Theo Biên bản định giá, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 7 năm 2018 và Mảnh trích đo địa chính số 998-2018 ngày 03/10/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/10/2018 thì phần đất tranh chấp có tứ cận:

- Phần đất thuộc một phần thửa đất 158:
- + Đông giáp thửa số 159,178 hộ Võ Tuấn A
- + Tây giáp thửa số 157 hộ Mang Văn M
- + Nam giáp thửa số 218 hộ Nguyễn Thái D
- + Bắc giáp Mương nước.

Diện tích 506,9m<sup>2</sup> Loại đất LM.

Tổng diện tích phần đất tranh chấp là 506,9m<sup>2</sup> với tổng giá trị là: 500.000 đồng/m<sup>2</sup> x 506,9m<sup>2</sup> = 253.450.000 đồng.

- Tài sản trên đất: Hiện trạng đất trống.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, mặc dù ông Mang Văn M, bà Nguyễn Thị G2 xin vắng mặt nhưng các văn bản trình bày ý kiến và bản tự khai của ông M, bà G2 và lời trình bày của chị Bùi Thị Mỹ L đại diện cho bà Nguyễn Thị G1 thống nhất vào năm 2016 ông Mang Văn M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G1 diện tích 506,9m<sup>2</sup> tại một phần thửa 158 tờ bản đồ số 3 xã H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L với giá chuyển nhượng là 326.000.000đồng; Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay không được công chứng, chứng thực. Qua đo đạc, thẩm định tại chỗ, phần đất mà bà G1 yêu cầu thuộc một phần thửa 158, tờ bản đồ số 3 loại đất LM, tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L do ông Mang Văn M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị L đại diện cho bà G1 và ông M, bà G2 xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà G1 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông M và bà G2; Đồng thời ông M, bà G2 cũng đã giao đủ diện tích đất cho bà G1 quản lý sử dụng đất từ năm 2016 đến nay.

[4]. Xét thấy, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, bà Nguyễn Thị G1 và ông Mang Văn M, bà Nguyễn Thị G2 chỉ lập giấy viết tay mua bán không thực hiện việc công chứng, chứng thực là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng theo khoản 2 Điều 689 BLDS 2005. Tuy nhiên, thấy rằng sau khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng và lập giấy tay mua bán, bà G1 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông M, bà G2, đồng thời ông M, bà G2 cũng đã giao đủ diện tích đất cho bà G1 quản lý, sử dụng đất từ năm 2016 đến nay.

Mặt khác, tại phiên tòa hôm nay ông Mang Văn M và bà Nguyễn Thị G2 xin vắng mặt nhưng tại văn bản trình bày ý kiến và bản tự khai ông M, bà G2 đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G1, do

đó để không ảnh hưởng quyền lợi của các bên nên cần xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G1 và ông M, bà G cho phù hợp.

Theo Điều 129 BLDS 2015 quy định “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”. Ngoài ra, điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình cũng quy định: “...nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

Từ những căn cứ trên, xét thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, cần thiết phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị G1 với ông Mang Văn M, bà Nguyễn Thị G2 và buộc các bên tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà G1 là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đương sự là phù hợp nên ghi nhận.

[6]. Về chi phí định giá và bản vẽ: Bà Nguyễn Thị G1 đã tạm nộp tổng số tiền là 7.000.000đồng và đã chi phí xong. Tại phiên tòa, chị L đại diện cho bà G1 tự nguyện chịu số tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7]. Về án phí: Chị L đại diện cho bà G1 tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm sung vào công quỹ Nhà nước .

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 688, Điều 689 và Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mang Văn M và bà Nguyễn Thị G2.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G1 với ông Mang Văn M, bà Nguyễn Thị G2 đối với phần đất có diện tích 506,9m<sup>2</sup> tại một phần thửa 158 tờ bản đồ số 3 xã H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L (Do ông Mang Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phần đất có tứ cận như sau:

- Phần đất thuộc một phần thửa đất 158:
- + Đông giáp thửa số 159,178 hộ Võ Tuấn A
- + Tây giáp thửa số 157 hộ Mang Văn M
- + Nam giáp thửa số 218 hộ Nguyễn Thái D
- + Bắc giáp Mương nước.

Diện tích 506,9m<sup>2</sup> Loại đất LM.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 998-2018 ngày 03/10/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/10/2018)

Bà Nguyễn Thị G1 có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 506,9m<sup>2</sup> tại một phần thửa 158 tờ bản đồ số 3 xã H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L theo quy định của luật đất đai.

2. Về chi phí định giá và bản vẽ: Bà Nguyễn Thị G1 tự nguyện chịu số tiền là 7.000.000đồng và đã chi phí xong.

3. Về án phí: Bà G1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002511 ngày 29/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Như vậy, bà G1 không phải nộp tiếp.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc tổng đạt bản án hợp lệ, để xin xét xử cấp 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:***

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

**Đỗ Bình An**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lý Văn Hùng – Trần Thị Kim Hoa**

**Đỗ Bình An**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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



**Đỗ Bình An**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Kiến – La Văn Việt**

**Đỗ Bình An**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- **UBND xã Lộc Giang;**
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Đỗ Bình An**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Ghên – Nguyễn Thị Rạt**

**Đỗ Bình An**