TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HỚN QUẢN** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2018/DS-ST
Ngày 31 tháng 7 năm 2018
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 HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Nhum
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Duy Mạnh
2. Bà Trương Thị Ngọc Linh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Long – Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Ông Dương Văn Sáu - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017 về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018, giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Nhữ Thị K**, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 7, ấp 7, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước
Do ông Hồ Văn T, sinh năm 1976; trú tại khu phố 6, phường TH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 3144 ngày 25/6/2018 (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Trần Thị C1**, sinh năm 1951 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 1, ấp 7, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước
Do ông Bùi Văn C, sinh năm 1979; trú tại tổ 1, ấp 7, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước làm đại diện theo giấy ủy quyền số 1091 ngày 31/3/2018 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1.1. Chị **Lê Thị Thúy H**, sinh năm 1985 (vắng mặt)
1.2. Anh **Lê Hữu Minh T1**, sinh năm 1986 (vắng mặt)
1.3. Anh **Lê Hữu T2**, sinh năm 1987 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp 7, xã Tân Khai, Hớn Quản, tỉnh Bình Phước
Do ông Hồ Văn T, sinh năm 1976; trú tại khu phố 6, phường TH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương làm đại diện theo các hợp đồng ủy quyền số 3145, 3146 và 3147 ngày 25/6/2018 (có mặt)
1.4. Ông **Bùi Văn C**, sinh năm 1979 (có mặt)
1.5. Bà **Bùi Thị Kim C2**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

1.6. Chị **Bùi Thị L**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

1.7. Chị **Bùi Thị A**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

1.8. Chị **Bùi Thị Kim P**, sinh năm 1986 (vắng mặt)

1.9. Chị **Bùi Thị Thùy L1**, sinh năm 1989 (vắng mặt)

1.10. Chị **Bùi Thị H**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp 7, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước

Do ông Bùi Văn C, sinh năm 1979; trú tại tổ 1, ấp 7, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước làm đại diện theo giấy ủy quyền số 1091 ngày 31/3/2018 (có mặt)

1.11. **Ủy ban nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước**

Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước

Do ông **Nguyễn Tấn C**, chức vụ Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện HQ làm đại diện theo Giấy ủy quyền số 07/UBND-GUQ ngày 12/3/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/11/2017; đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 15/12/2017 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà Nhữ Thị K là ông Hồ Văn T trình bày:

Ngày 26/10/1992, ông Bùi Văn D và bà Trần Thị C1 chuyển nhượng cho ông Lê Hữu Y và bà Nhữ Thị K diện tích 100m^2 đất với chiều ngang 10m và chiều dài 10m trong diện tích hơn 11.000m^2 của gia đình ông D và bà C1 với giá 300.000 đồng tương đương 03 chỉ vàng, việc chuyển nhượng được lập văn bản có xác nhận của ban ấp, cán bộ địa chính và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TK, huyện BL, tỉnh Sông Bé vào ngày 27/10/1992.

Sau khi ông D chết, ngày 06/12/2004 bà Trần Thị C1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nhữ Thị K thêm 366m^2 đất (trong đó có 300m^2 đất ở nông thôn và 66m^2 đất nông nghiệp) với giá 10.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được các bên viết giấy tay nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Hiện nay, bà Nhữ Thị K sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng để xây dựng nhà máy xay xát lúa và sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Tuy nhiên, khi bà K yêu cầu bà C1 và các con của bà C1 thực hiện đo đạc và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K thì gia đình bà C không thực hiện mà viện dẫn nhiều nguyên nhân khách quan nên bà Khuyên khởi kiện yêu cầu bà C1 và các thành viên trong gia đình bà C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký.

Tại bản tự khai ngày 28/3/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị C1, ông Bùi Văn C trình bày:

Gia đình ông bà Trần Thị C1 sử dụng ổn định thửa đất tại tổ 1, ấp 7, xã Tân Khai, huyện Hớn Quản tỉnh Bình Phước từ năm 1980 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 005941/TC/TNN ngày 01/7/1991 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Khai cấp cho hộ ông Bùi Văn D. Ngày 27/10/1992 và 06/12/2004, gia đình bà C1, ông D chuyển nhượng cho ông Lê Hữu Y và bà Nhữ Thị K hai lần tổng cộng là 466m^2 đất như bà K trình bày. Tuy nhiên, vì ông D đã chết nên rất khó khăn trong việc

làm giấy tờ cho gia đình bà C1 cũng như gia đình bà K nên bà C1 thống nhất chuyển nhượng phần đất 466m^2 cho gia đình bà K và đề nghị Tòa án đo đạc lại hiện trạng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế cho bà K và bà C1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thúy H, Lê Hữu Minh T1 và Lê Hữu 12 là con ruột của ông Lê Hữu Y và bà Nhữ Thị K thống nhất ủy quyền cho ông Hồ Văn T tham gia tố tụng, thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của bà Nhữ Thị K.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn C, Bùi Thị Kim C2, Bùi Thị L, Bùi Thị A, Bùi Thị Kim P, Bùi Thị Thùy L1 và Bùi Thị H là con ruột của ông Bùi Văn D và Trần Thị C1. Bà C, chị L, chị A, chị P, chị L1 và chị H ủy quyền cho ông Bùi Văn C tham gia tố tụng, thống nhất với phần trình bày và ý kiến của bà Trần Thị C1.

Tại văn bản nêu ý kiến ngày 15/3/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước trình bày:

Căn cứ sơ đồ đo đạc thửa đất tranh chấp thuộc đất khu đất nghĩa địa ấp 7 (theo Thông báo số 219/TB-UBND ngày 20/10/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện) thì tạm thời chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất xã TK đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì vị trí đất khu vực trên thuộc quy hoạch đất công trình công cộng nên chưa đủ cơ sở để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thúy H, Lê Hữu Minh T1, Lê Hữu T2, Bùi Thị Kim C2, Bùi Thị L, Bùi Thị A, Bùi Thị Kim P, Bùi Thị Thùy L1 và Bùi Thị H là ông Bùi Văn C và ông Hồ Văn T thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/1992 và 06/12/2004, tạm giao 466m^2 đất nông nghiệp cho bà K quản lý, sử dụng; không yêu cầu Tòa án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự để họ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền; các đương sự thống nhất mỗi bên chịu ½ án phí và chi phí tố tụng khác.

- Kiểm sát viên phát biểu: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng Tòa án thụ lý vụ án ngày 06/12/2017 nhưng đến ngày 02/7/2018 mới đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử; các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà K đã sử dụng ổn định nhưng văn bản nêu ý kiến số 239 ngày 18/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện HQ thể hiện khu đất chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt khác căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất Ủy ban nhân dân xã TK đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì vị trí đất khu vực trên chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo đó bà C và các thành viên trong hộ là hàng thừa kế thứ nhất của ông Bùi Văn D có trách nhiệm thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 27/10/1992 diện tích 446m^2 tại ấp 7, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước. Tạm giao thửa đất và tài sản trên đất cho bà Nhữ Thị K quản lý, sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng:

Bà Nhữ Thị K khởi kiện bà Trần Thị C có nơi cư trú tại tổ 1, ấp 7, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 466m^2 đất tọa lạc tại tổ 1, ấp 7, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện HQ vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[1]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các đương sự Nhữ Thị K, Trần Thị C1 là ông Bùi Văn C và ông Hồ Văn T đều thống nhất: Ông Bùi Văn D và bà Trần Thị C1 khai hoang, sử dụng ổn định thửa đất 11.816,6m^2 từ năm 1980, đến ngày 01/7/1991 hộ ông Bùi Văn D được cấp sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 005949/TC/TNN. Trong thời gian sử dụng đất, gia đình ông D và bà C1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Hữu Y và bà Nhữ Thị K diện tích 100m^2 vào ngày 27/10/1992, việc chuyển nhượng được các bên lập văn bản có chứng thực của chính quyền địa phương và đến ngày 06/12/2004 bà C1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà K thêm 366m^2, việc chuyển nhượng được lập văn bản có xác nhận của bà C1 và con trai là ông Bùi Văn C. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà K, ông Y đã xây dựng nhà máy xay xát lúa trên toàn bộ diện tích đất cho đến nay. Vì vậy, yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự. Nhận thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với hướng dẫn tại tiểu mục b3 mục 2.2 và tiểu mục b3 mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 04/2004/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 nên yêu cầu của bà Nhữ Thị K được chấp nhận.

[2]. Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự của bà Trần Thị C1 và bà Nhữ Thị K, nhận thấy thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc cơ quan hành chính quản lý nhà nước về đất đai và tại phiên tòa người đại diện cho các đương sự đều thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng

xét xử không xem xét. Tạm giao cho bà Nhữ Thị K tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất trên cho đến khi có chủ trương về sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quan lý nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, kiến nghị cơ quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc mỗi người phải chịu ½ án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, các điều 34, 35, 39, 92, 147, 157, 212, 213 và 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 100, 106, 166, 170, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 697, 699, 670, 671 và 672 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 04/2004/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; Khoản 3 Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/1992 giữa ông Bùi Văn D với ông Lê Hữu Y và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2004 giữa bà Trần Thị C1, ông Bùi Văn C với bà Nhữ Thị K.

Tạm giao cho bà Nhữ Thị K 466m^2 đất (đất nông nghiệp) tọa lạc tại tổ 1, ấp 7, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước với tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 13 dài 10,19m; Tây giáp đất bà Trần Thị C1 dài 15,01m; Bắc giáp đất bà Trần Thị C1 dài 37,17m; Nam giáp đất bà Trần Thị Thu T dài 17,13m và Trần Thị Thu H 18,59m (có sơ đồ đo đạc kèm theo) cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 căn nhà diện tích khoảng 110m^2 kết cấu móng gạch, tường xây gạch không tô trát, mái lợp tôn, nền láng xi măng, cửa khung sắt để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2]. Về chi phí tố tụng:

- Án phí: Bà Trần Thị C1 phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch. Bà Nhữ Thị K chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch, được trừ vào số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo biên lai thu tiền số 0012449 ngày 06/12/2017. Trả cho bà Nhữ Thị K số tiền 1.100.000 đồng còn lại theo biên lai thu tiền số 0012449 ngày 06/12/2017 và số tiền 1.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012472 ngày 19/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị C1 và bà Nhữ Thị K mỗi người phải chịu ½ số tiền 11.000.000 đồng, do bà K đã nộp tạm ứng nên bà Trần Thị C1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nhữ Thị K số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng).

[3]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự Nhữ Thị K, Trần Thị C1, Lê Thị Thúy H, Lê Hữu Minh T1, Lê Hữu T2, Bùi Văn C, Bùi Thị Kim C2, Bùi Thị L, Bùi Thị A, Bùi Thị Kim P, Bùi Thị Thùy L1 và Bùi Thị H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Ủy ban nhân dân huyện Hớn Quản có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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