TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH

Bản án số: 37/2023/DS-ST
Ngày 28-8-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ toạ phiên toà: Bà Mai Thị Mỹ Hạnh

Các hội thẩm nhân dân: Bà Dương Thị Hồng Liên

Ông Dương Đức Bản

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Tuyết Nga - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Long- Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2022/TLST- DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 99/2023/TBHPT-DS ngày 28/7/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Hoài T, sinh năm 1978; cư trú: Thôn Sa Động, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Anh T, sinh năm 1997 và ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1979, địa chỉ: Số nhà 85 Tôn Thất T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; ông Tuấn có mặt, ông Thành vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trương Văn D, sinh năm 1974 và bà Võ Thị B, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 185 đường Nguyễn Thị Định, thôn S, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông Dần vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, bà Bình có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án*

nguyên đơn bà Phạm Thị Hoài T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Vào năm 2003, giữa bà với vợ chồng ông Trương Văn D và bà Võ Thị B (ông Dần là cậu ruột của bà Thanh) có thỏa thuận về việc ông Dần, bà Bình chuyển nhượng cho bà Thanh 1/2 diện tích của thửa đất số 02, tờ bản đồ số 39 có địa chỉ tại xã B, thành phố Đ; theo bản đồ địa chính xã Bảo Ninh năm 2014 là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất thể hiện bằng *"Đơn Xin Chuyển Nhượng"* do bà Võ Thị B lập ngày 06/01/2003, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên, bà Thanh đã trả đủ số tiền 12.000.000 đồng cho vợ chồng ông Dần bà Bình và xây dựng quán cà phê kinh doanh trên phần đất nói trên được thời gian khoảng một năm thì bà Thanh chuyển vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống cùng gia đinh chồng. Quán cà phê không có người trong coi, quản lí nên mưa bão làm hư hỏng. Trong thời gian này, vợ chồng ông Dần đã không tôn trọng sự thoả thuận về việc chuyển nhượng đất mà tự ý xây dựng nhà ở lấn sang phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Thanh. Vì vậy giữa hai bên xẩy ra tranh chấp quyền sử dụng đất và kéo dài cho đến nay. Do việc tranh chấp quyền sử dụng đất kéo dài nhiều năm nên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 47, xã Bảo Ninh kể trên vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình nào.

Việc tranh chấp đất đai giữa bà Thanh và vợ chồng ông Dần, bà Bình đã được Ủy ban nhân dân xã Bảo Ninh tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Đến ngày 23/11/2020, để chấm dứt việc tranh chấp kéo dài nhiều năm liền, giữa bà Thanh và vợ chồng ông Dần bà Bình đã thống nhất giải quyết việc tranh chấp đất đai được ghi nhận tại *Biên bản hòa giải thành tại cơ sở* do các hòa giải viên thuộc thôn Sa Động, xã B, thành phố Đ lập. Nội dung thỏa thuận như sau: Vợ chồng ông Dần bà Bình nhận lại một phần thửa đất số 2 tờ bản đồ 47, theo hiện trạng mà ông Dần đang sử dụng để xây dựng nhà ở. Phần diện tích còn lại sát với thửa đất của bà Trương Thị Ha với chiều ngang 4 mét mặt tiền giáp đường Nguyễn Thị Định sẽ do bà Thanh quản lý và sử dụng. Đồng thời ông Dần bà Bình hỗ trợ thêm cho bà Thanh số tiền 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng chẵn)* làm điều kiện để bà Thanh rút các đơn kiến nghị *(tức là các Đơn khởi kiện và Đơn đề nghị tạm dừng cấp GCN)* để ông Dần bà Bình đủ điều kiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau khi ký biên bản hòa giải thành trên thì bà Thanh chỉ nhận được số tiền 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)* từ vợ chồng ông Dần theo *"Giấy giao nhận tiền"* ngày 01/12/2020. Sau đó thì vợ chồng ông Dần bà Bình lại không thực hiện đúng theo thỏa thuận mà muốn lấy hết toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 2 tờ bản đồ 47 để làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Vì hành vi đơn phương của ông Dần bà Bình từ chối việc thực hiện đúng theo thỏa thuận với bà Thanh nên hiện nay bà Thanh không đồng ý tiếp tục tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận tại Biên bản hòa giải thành tại cơ sở ngày 23/11/2020 nữa, số tiền 150.000.000 đồng đã nhận, bà Thanh sẽ hoàn trả lại cho ông Dần bà Bình.

Căn cứ quy định về hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và việc thừa nhận của cả ông Dần và bà Bình về việc đã chuyển nhượng một phần đất cho bà Thanh tại Giấy giao nhận tiền ngày 01/12/2020, bà Thanh có yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hiệu lực pháp luật của *"Đơn xin chuyển nhượng" (Bản chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)* vào ngày ngày 06/01/2003, được giao kết giữa bà Võ Thị B với bà Phạm Thị Hoài T, tuyên buộc phía bị đơn ông Trương Văn Dần - bà Võ Thị Bình phải giao lại cho bà Thanh ½ diện tích thửa đất số 02 tờ bản đồ số 47, thôn Sa Động, xã Bảo Ninh.

- Trong trường hợp *"Đơn xin chuyển nhượng"* giữa bà Võ Thị B với bà Thanh là vô hiệu, yêu cầu Tòa án xem xét việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại Bản trình bày ý kiến ngày 13/02/2023 và quá trình gải quyết vụ án bị đơn ông Trương Văn D, bà Võ Thị B trình bày:

Vào đầu năm 2003, bà Thanh có trao đổi với vợ chồng ông bà về việc bà Thanh muốn đổi thửa đất gia đình bà Bình đang ở để thuận lợi cho việc buôn bán và sinh sống gần mẹ ruột của mình và bà sẽ xin Ủy ban xã Bảo Ninh cấp lại cho gia đình bà Bình một thửa đất khác, bà Bình đồng ý nên ngày 06/01/2003 bà Thanh tự viết một tờ giấy (sau này bà Bình mới biết tờ giấy này là Đơn xin chuyển nhượng) và bảo bà Bình ký vào để lên gặp Chủ tịch UBND xã Bảo Ninh là ông Nguyễn Văn Ha để xin cấp một thửa đất mới nhưng ông Ha không đồng ý và nói "Đất chỉ cấp một lần, không cấp lần thứ hai" nên bà Bình và bà Thanh ra về. Do tin tưởng bà Thanh là cháu ruột của chồng và một phần cũng do không hiểu biết về các quy định của pháp luật nên mặc dù không xin được đổi đất nhưng bà Bình không yêu cầu bà Thanh hủy tờ Đơn xin chuyển nhượng nêu trên. Mục đích của tờ Đơn chuyển nhượng nói trên không phải để chuyển nhượng đất mà để xin UBND xã Bảo Ninh cấp cho gia đình bà Bình một thửa đất mới. Giữa vợ chồng bà Bình, ông Dần và bà Thanh không có việc mua bán, hay chuyển nhượng đất nên về tiêu đề của Đơn là ghi "Đơn xin chuyển nhượng" nhưng về nội dung chỉ trình bày xoay quanh việc xin cấp một thửa đất mới cụ thể nội dung của Đơn trên có đoạn viết: "ước nguyện của tôi sau này khi giao lô đất cho cháu tôi, đề nghị ủy ban xã và Ban địa chính cấp cho tôi 1 miếng đất nhỏ để tôi làm nhà" chứ không ghi các nội dung có liên quan đến việc chuyển nhượng đất như: Diện tích, kích thước hay số tiền chuyển nhượng...

Vì vậy, việc bà Thanh lợi dụng Đơn chuyển nhượng với mục đích để xin đất này mà cho rằng về bản chất là hợp đồng chuyển nhượng đất để đòi lại đất là không có cơ sở, bà Bình, ông Dần không đồng ý.

Thứ hai: Căn cứ các quy định của pháp luật về điều kiện được chuyển nhượng đất vào thời điểm lập Đơn xin chuyển nhượng ngày 06/01/2003 gồm: Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng... quyền sử dụng đất thì tại thời điểm đó thửa đất mà vợ chồng ông Dần, bà Bình đang quản lý sử dụng không đủ điều kiện để chuyển nhượng vì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền cấp. Đơn xin chuyển nhượng không thể là Hợp đồng chuyển nhượng quuyền sử dụng đất vì có sự vi phạm về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 691, 707 Bộ luật dân sự 1995, việc chuyển nhượng không được đăng ký tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Mặt khác, thửa đất là tài sản chung của vợ chồng, việc chỉ một mình bà Bình ký vào đơn xin chuyển nhượng là không phù hợp với quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng quy định tại các Điều Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Việc bà Thanh cho rằng bà đã Thanh toán đủ số tiền 12.000.000 đồng theo thỏa thuận cho bên chuyển nhượng đất là vợ chồng ông Dần, bà Bình là hoàn toàn vô căn cứ. Từ trước đến nay, thửa đất trên là nơi ở duy nhất của gia đình ông Dần, vợ chồng ông bà không chuyển nhượng cho bà Thanh và cũng không nhận của bà Thanh bất cứ khoản tiền nào để chuyển nhượng thửa đất trên. Trong quá trình gia đình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Thanh liên tục có đơn kiến nghị tranh chấp với gia đình nên tại phiên hòa giải ngày 23/11/2020 của thôn Sa Động vì muốn thuận lợi cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giữ mối quan hệ tình cảm chị em, cậu cháu trong gia đình nên vợ chồng tbà Bình đã đồng ý giao cho bà Thanh 300.000.000 đồng (được chia làm 02 lần) để bà Thanh rút lại Đơn kiến nghị giải quyết tranh chấp đất đai với gia đình. Thực hiện Biên bản hoà giải thành này, ngày 01/12/2020 vợ chồng ông Dần, bà Bình đã giao số tiền 150.000.000 đồng (lần 1) cho bà Thanh. Việc giao tiền này là kết quả thỏa thuận được ghi nhận tại Biên bản hoà giải thành ngày 23/11/2020 mục đích để giải quyết dứt điểm tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Bình với bà Thanh chứ không liên quan đến vụ việc nào khác.

Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thanh vì yêu cầu này không có căn cứ pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Dần, bà Bình có yêu cầu phản tố với các nội dung:

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Văn D và bà

Võ Thị B đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 (trước đây là thửa số 02 tờ bản đồ 39), địa chỉ: Xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

- Yêu cầu công nhận thỏa thuận giữa ông Trương Văn D, bà Võ Thị B với bà Phạm Thị Hoài T theo Giấy giao nhận tiền lập ngày 01/12/2020 có hiệu lực pháp luật.

Ngày 27/02/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Văn D, bà Võ Thị B đối với các yêu cầu như trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cung cấp cho Tòa án các tài liệu gồm:

Bản đồ địa chính năm 2014 xã Bảo Ninh có thể hiện vị trí, kích thước và diện tích của thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 có diện tích 341, 9m^2;

Sổ mục kê đất đai lập ngày 11/6/2014 của xã Bảo Ninh có ghi tên người sử dụng, quản lý thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 là ông Trương Văn D, thửa đất có diện tích 341,9m^2, quy hoach: DNT, bao gồm: 200m^2 đất ở nông thôn (ONT) và 141,9m^2 đất trồng cây lâu năm khác (LNK); mô tả hiện trạng sử dụng đất là đã làm nhà.

- Kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 20/02/2012 của đơn vi đo đạc, có chữ ký của cán bộ địa chính xã Bảo Ninh;

- Một hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dung đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ 47 của hộ ông Dần, bà Bình lập ngày 20/12/2020 có xác nhận của UBND xã Bảo Ninh, gồm: Đơn đăng ký, cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Danh sách niêm yết công khai, Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư lập ngày 20/11/2020;

Tại Công văn số 189/UBND ngày 17/3/2023 và Công văn số 515/UBND ngày 15/6/2023 gửi cho Tòa án của Ủy ban nhân dân xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình về việc tham gia ý kiến đối với tranh chấp đất đai giữa hộ ông Dần, bà Bình với bà Thanh có nội dung: *"Thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 ông bà Trương Văn D, bà Võ Thị B đang sử dụng có nguồn gốc do vợ chồng ông Dần, bà Bình tự ý xây dựng nhà ở trên đất bằng chưa sử dụng do UBND xã Bảo Ninh quản lý từ năm 2001, hiện tại không có tran chấp với ai (ngoài việc tranh chấp mua bán với bà Phạm Thị Hoài T), phù hợp với quy hoạch. Qua xác minh thì ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất trên hiện do ông Dần đang sử dụng để ở.*

Theo bản đồ địa chính xã Bảo ninh năm 2001 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ 39, sổ mục kê quy bà Võ Thi Bình; theo bản đồ địa chính năm 2014 thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ 47, sổ mục kê quy ông Trương Văn D.

Tại thời điểm 2001 khi ông Dần tiến hành xây dựng nhà ở thì Ủy ban nhân dâ xã chỉ lập Biên bản đình chỉ xây dựng và yêu cầu tự tháo dỡ chứ không lập Biên bản vi phạm hành chính và hiện tại Biên bản cũng không được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã nên không cung cấp cho Tòa án được.

Kèm theo Công văn trả lời, Ủy ban nhân dân xã Bảo Ninh đã cung cấp cho

Tào án bản pho to Bản đồ địa chính, sổ mục kê năm 2001 và bản đồ địa chính, sổ mục kê năm 2014.

Ngày 07/4/2023, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chổ hiện trạng sử dụng đất có tranh chấp theo yêu cầu của bị đơn. Kết quả xem xét thẩm định tại chổ xác định hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 xã Bảo Ninh như sau: Thửa đất có tổng diện tích 325,7m^2, trên đất có 01 nhà ở cấp 4 của vợ chồng ông Dần đang sử dụng. Về kích thước, vị trí và tứ cận theo Sơ đồ thửa đất được cơ quan đo vẽ mô tả kèm theo Biên bản thẩm đinh cùng ngày.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tạo điều kiện hòa giải nhiều lần để các đương sự thỏa thậu với nhau về gảii quyết tranh chấp trong vụ án nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Thanh vắng mặt, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố, tự nguyện chịu toàn bộ chi phí về xem xét, thẩm định tại chổ với số tiền 4.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình phát biểu ý kiến

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào nội dung vụ án cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử: Điều 137, 139, khoản 2 Điều 400, Điều 691, 692, 693 và Điều 707 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 116, 117, 192, 193, 194 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 101, Điều 166, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 20, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Hoài T về: Công nhận hiệu lực pháp luật của "Đơn xin chuyển nhượng" (Bản chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vào ngày ngày 06/01/2003, được giao kết giữa bà Bình với bà Thanh;

- Chấp nhận phản tố của bị đơn về: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Dần, bà Bình đối với thửa đất mà gia đình ông, bà đã sử dụng từ 2001 đến nay là thửa số 02, tờ bản đồ 47, địa chỉ tại xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình với diện tích 325,7 m^2 ; Công nhân thỏa thuận giữa ông Dần, bà Binh

với bà Thanhtheo giấy giao nhận tiền lập ngày 01/12/2020. Buộc ông Dần, bà Bình tiếp tục trả cho chị Thanh số tiền 150.000.000 đồng.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Phạm Thị Hoài T khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy xin chuyển nhượng" viết tay ngày 06/01/2003. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn Ông Dần, bà Bình hiện có địa chỉ cư trú là xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn và sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Hoài T ủy quyền cho ông Phạm Anh Tuấn và ông Nguyễn Tiến Thành tham gia tố tụng, việc ủy quyền được lập thành Hợp đồng có công chứng. Xét việc ủy quyền như trên là phù hợp với quy định tại điều 562 Bộ luật dân sự, các điều 85, 86 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa bị đơn có yêu cầu phản tố là ông Trương Văn D vắng mặt. Xét thấy quá trình giải quyết vuán ông Dần đã có Bản tự khai và có đơn đề nghị Tìa án giải quyết vắng mặt vì lý do sức khỏe. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 quyết định xét xử vụ án vắng mặt ông Trương Văn D.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực pháp luật của *"Đơn xin chuyển nhượng"* vào ngày 06/01/2003, được giao kết giữa bà Võ Thị B với bà Phạm Thị Hoài T, tuyên buộc phía bị đơn ông Trương Văn Dần - bà Võ Thị Bình phải giao lại cho bà Thanh ½ phần diện tích thửa đất số 02 tờ bản đồ số 47, thôn Sa Động, xã Bảo Ninh, Hội đồng xét xử xét thấy: Xuất phát từ mối quan hệ họ hàng thân thích giữa bà Thanh và bà Binh có sự thảo thuận về chuyển đổi đất

được thể hiện bằng "Đơn xin chuyển nhượng" do bà Bình lập ngày 06/01/2003 với nội *dung "Tôi là Võ Thị B…. Tôi chấp nhận trả lô đất ở bên cạnh nhà chị Ha cho cháu tôi là bà Phạm Thị Hoài T… để cháu tôi thuận rtiện buôn bán. Ước nguyện của tôi sau này khi giao lô đất cho cháu tôi đề nghị Ủy ban xã và ban địa chính cấp cho tôi 1 miếng đất nhỏ để tôi làm nhà ở".* Như vậy Đơn xin chuyển nhượng do bà Bình lập thể hiện ý chí của bà Bình về việc muốn đổi đất cho bà Thanh để bà Thanh thuận tiện buôn bán và sinh sống cạnh nhà bố mẹ ruột của mình. Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ các chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn giao nộp thì không có cơ sở để cho rằng giữa bà Thanh và vợ chồng ông Dần, bà Bình có việc chuyển nhượng đất cho nhau trên thực tế. Căn cứ kết quả xác minh hiện trạng sử dung đất và kết quả xem xét thẩm định tại chổ ngày 07/4/2023 của Tòa án thì thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 (trước đây là thửa đất số 02, tở bản đồ 39) do vợ chồng ông Dần, bà Bình sử dụng xây dựng nhà ở từ năm 2001 cho đến nay, không có chứng cứ thể hiện bà Thanh đã nhận chuyển nhượng một phần đất và sử dụng kinh doanh quán cà phê trên phần đất đã nhận chuyển nhượng này.

Tuy nhiên, do giữa bà Thanh với vợ chồng ông Dần bà Bình liên tục có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ 47 và việc tranhc hấp kéo dài trong thời gian dài nên thửa đất vẫn chưa được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật. Đến ngày 23/11/2020 giữa bà Thanh với vợ chồng ông Dần, bà Bình đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp nói trên. Việc thỏa thuận của các bên được ghi nhận tại Biên bản hòa giải thành tại cơ sở ngày 23/11/2020 với nội dung cụ thể: Ông Dần, bà Bình nhất trí giao cho bà Thanh số tiền 300.000.000 đồng và bà Thanh sẽ đồng ý chấm dứt việc tranh chấp đất đai với vợ chồng bà Bình để vợ hcồng bà thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất ố 02 tờ bản đố 47.

Thực hiện Biên bản hòa giải thành này, ngày 01/12/2020 ông Dần, bà Bình đã giao cho bà Thanh số tiền 150.000.000 đồng. Các bên có lập Biên bản giao nhận tiền ghi rõ nội dung *"Thực hiện Biên bản hòa giải thành ngày 23/11/2020. Hôm nay, ngày 01/12/2020 tại UBND xã bảo Ninh, chúng tôi tiến hành giao nhận tiền theo Biên bản thỏa thuận với số tiền 150.00.000 đồng. Số tiền còn lại 150.000.000 sau khi ông Trương Vàn Dần, bà Võ Thị B làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao đủ số tiền.*

Lý do giao tiền: Trước đây ông Trương Văn D có bán cho bà Phạm Thị Hoài T 1 phần thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 tại xã Bảo Ninh với giá 12.000.000 đồng.

Nay bên nhận tiền là bà Phạm Thị Hoài T nhận số tiền trên và giao lại 1 phần thửa đất nói trên cho ông Trương Văn D, bà Võ Thị B".

Như vậy, căn cứ nội dung tại Biên bản hòa giải thành ngày 23/11/2020 và Giấy giao nhận tiền 01/12/2020 được các bên thỏa thuận xác lập như trên thì bà Thanh và vợ chồng ông Dần bà Binh đã tự định đoạt thay đổi nội dung của giao dịch dân sự phát sinh từ Đơn xin chuyển nhượng lập ngày 06/01/2003. Xét việc tự định đoạt về tài sản của các đương sự trong các giao dịch trên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 116, 117 Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự; các Điều 192, 193, 194 Bộ luật dân sự về quyền tự định đoạt về tài sản và các Điều 221, 237, 238, 239 Bộ luật dân sự quy định về căn cứ xác lập, chấm dứt quyền sở hữu về tài sản của đương sự. Xét Biên bản hòa giải thành ngày 23/11/2020 và Giấy giao nhận tiền ngày 01/12/2020 là các giao dịch dân sự được các bên đương sự trong vụ án giao kết tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật và không trái đạo đ\ức xã hội nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết các giao dịch dân sự nói trên. Việc bà Thanh cho rằng bà Thanh đồng ý nhận số tiền 300.000.000 đồng với điều kiện bà Thanh chỉ trả lại cho vợ chồng ông Dần, bà Bình một phần của thửa đất số 02 theo hiện trang sử dụng làm nhà ở của ông Dần, bà Bình còn phần đất có chiều ngang 4 mét theo mặt tiền đường Nguyễn Thị Định, giáp với thửa đất của bà Trương Thị Ha vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Thanh nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong nội dung thỏa thuận tại Biên bản hào giải thành ngày 23/11/2020 và Giấy giao nhận tiền ngày 01/12/2020 không có nội dung nào thể hiện điều này.

Từ những phân tích trên cho thấy, tính đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì giữa nguyên đơn và bị đơn không còn tồn tại giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Đơn xin chuyển nhượng ngày 06/01/2003 nữa mà các bên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ theo một giao dịch dân sự thay thế khác được thể hiện bằng Biên bản hòa giải thành ngày 23/11/2020 và Giấy giao nhận tiền ngày 01/12/2020. Từ đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng "Đơn xin chuyển nhượng ngày 06/01/2003" và giải quyết hậu quả trong trường hợp giao dịch dân sự này vô hiệu.

[2.2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dần, bà Bình, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Văn D và bà Võ Thị B đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 (trước đây là thửa số 02 tờ bản đồ 39), địa chỉ: Xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo yêu cầu xác minh của Tòa án, tại Công văn số 189/UBND ngày 17/3/2023 và Công văn số 515/UBND ngày 15/6/2023 của Uỷ ban nhân dân xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình trả lời về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 02, tờ bản đồ số 39 (nay là thửa số 02, tờ bản đố số 47), địa chỉ xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình đã xác định: *Thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 ông bà Trương Văn D, bà Võ Thị B đang sử dụng có nguồn gốc do vợ chồng ông Dần, bà Bình tự ý xây dựng nhà ở trên đất bằng chưa sử dụng do UBND xã Bảo Ninh quản lý từ năm 2001, hiện tại không có tranh chấp với ai (ngoài việc tranh chấp mua bán với bà Phạm Thị Hoài T), phù hợp với quy hoạch. Qua xác minh thì ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất trên hiện do ông Dần đang sử dụng để ở.*

Theo bản đồ địa chính xã Bảo Ninh năm 2001 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ 39, sổ mục kê quy bà Võ Thi Bình; theo bản đồ địa chính năm 2014 thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ 47, sổ mục kê quy ông Trương Văn D.

Tại thời điểm 2001 khi ông Dần tiến hành xây dựng nhà ở thì Ủy ban nhân dâ xã chỉ lập Biên bản đình chỉ xây dựng và yêu cầu tự tháo dỡ chứ không lập Biên bản vi phạm hành chính và hiện tại Biên bản cũng không được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã nên không cung cấp cho Tòa án được"

Mặt khác, căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chổ của Tòa án ngày 07/4/2023 và các tài liệu do bị đơn giao nộp, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 có nguồn gốc do vợ chồng ông Dần, bà Bình sử dụng xây dựng nhà ở từ năm 2001 và sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay. Trên bản đồ địa chính xã Bảo Ninh và sổ mục kê năm 2001, Bản đồ địa chính xã Bảo Ninh và sổ mục kê năm 2014 đều thể hiện thửa đất này do hộ ông Dần, bà Bình quản lý sử dụng. Tình trạng sử dụng đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với ai ngoài việc tranh chấp về mua bán chuyển nhượng với nguyên đơn trong vụ án. Việc Ủy ban nhân dân xã Bảo Ninh cho rằng thời điểm hộ ông Dần, bà Bình xây dựng nhà ở Ủy ban xã có tiến hành lập Biên bản đình chỉ việc xây dựng và buộc tháo dỡ, không lập Biên bản vi phạm hành chính nhưng không cung cấp cho Tòa án các Biên bản này nên không có cơ sở để cho rằng việc sử dụng đất của hộ ông Dần bà Bình đã có vi phạm pháp luật về đất đai. Từ đó, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định việc sử dụng đất của vợ chồng

ông Dần, bà Bình đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ 47, địa chỉ tại xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình có đủ điều kiện để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 20, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luiật đất đai và khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dần, Bình về việc công nhận quyền sử dụng đất của ông Dần, bà Bình đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ 47, địa chỉ: Xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

- Đối với yêu cầu công nhận thỏa thuận giữa ông Trương Văn D, bà Võ Thị B với bà Phạm Thị Hoài T theo Giấy giao nhận tiền lập ngày 01/12/2020 có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử xét thất về tính pháp lý của Giấy giao nhận tiền lập ngày 01/12/2020 như Hội đồng xét xử đã phân tích ở phần [2.1]. Xét thỏa thuận giữa vợ chồng ông Trương Văn D, bà Võ Thị B với bà Phạm Thị Hoài T tại Giấy giao nhận tiền ngày 01/12/2020 là giao dịch dân sự tuân thủ quy định của Bộ luật dân sự về cả nội dung và hình thức nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Việc thực hiện nghĩa vụ giao số tiền 300.000.000 đồng giữa vợ chồng ông Dần đối với bà Thanh thuộc nghĩa vụ theo định kỳ và có điều kiện được quy định tại các Điều 282, 284 Bộ luật dân sự. Xét thấy sau khi các bên thực hiện giao nhận số tiền lần thứ nhất 150.000.000 đồng vào ngày 01/12/2020 thì điều kiện các bên thỏa thuận để tiếp tục giao nhận số tiền lần thứ hai là vợ chồng ông Dần bà Bình phải hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi nhận được số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 01/12/2020 thì bà Thanh lại tiếp tục có tranh chấp với vợ chồng ông Dần, bà Bình về thửa đất số 02, tờ bản đồ 47 nên bà Bình, ông Dần không đủ điều kiện đề làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Như vậy, việc ông Dần, bà Bình chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền theo thỏa thuận tại Giấy giao nhận tiền ngày 01/12/2020 là do lỗi của bà Thanh. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở đề công nhận thỏa thuận giữa vợ chồng ông Dần, bà Bình với bà Thanh theo Giấy giao nhận tiền ngày 01/12/2020 đề buộc vợ chồng Dần, bà Bình phải có nghĩa vụ liên đới giao số tiền 150.000.000 đồng còn lại cho bà Thanh nhưng không buộc vợ chồng ông Dần, bà Binh phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự là phù hợp.

[3]. Về án phí:

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp

luật.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 4.000.000 đồng.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự trong vụ án có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều: 8, 116, 117, 221, 237, 238, 239, 282, 284 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 101, Điều 166, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 20, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Văn D, bà Võ Thị B với bà Phạm Thị Hoài T thể hiện bằng "Đơn xin chuyển nhượng" do bà Võ Thị B lập ngày 06/01/2003 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Văn D, bà Võ Thị B:

2.1. Tạm giao cho ông Trương Văn D, bà Võ Thị B quyền sử dụng và quản lý thửa đất số 2, tờ bản đố 47, địa chỉ: Thôn Sa Động, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất có diện tíchh: 325,7m^2 và tứ cận như sau:

- Phía Tây giáp đường Nguyễn Thị Định
- Phía Nam giáp nhà ở ông Nguyễn Trung Kiên, bà Đào Thị Loan;
- Phía Bắc giáp nhà ở ông Nguyễn Quý Đức;
- Phía Đông giáp đất hoang.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Ông Trương Văn D và bà Võ Thị B có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền sau khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất nói trên theo quy định Luật đất đai.

2.2. Công nhận hiệu lực của Giấy giao nhận tiền ngày 01/12/2020 được xác

lập giữa vợ chồng ông Trương Văn D, bà Võ Thị B với bà Phạm Thị Hoài T, buộc ông Trương Văn D, bà Võ Thị B có nghĩa vụ giao cho bà Phạm Thị Hoài T số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có yêu cầu 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 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Trương Văn D, bà Võ Thị B về việc chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*). Số tiền này bị đơn đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Hoài T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001411 ngày 30/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;

- Bị đơn ông Trương Văn D, bà Võ Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 7.500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001442 ngày 24/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Số tiền án phí dân sự ông Trương Văn D, bà Võ Thị B còn phải nộp là 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm ngàn đồng).

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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:
- VKSND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Thị Mỹ Hạnh