TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2024/DS-ST
Ngày: 31-7-2024
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 DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Phương Dung;

2. Ông Trương Hữu Bình.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 31/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 562/2023/TLST- DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2024/QĐXXST-DS ngày 02/7/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Tôn Nữ Quỳnh G, sinh năm 1964; HKTT: Số A N, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị B, sinh năm 1965; HKTT: Số D, ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1962 và bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1966; Cùng HKTT: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. UBND huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, hụyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1978; HKTT: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương

3.3. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1977; HKTT: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương

Nguyên đơn, bị đơn bà N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn ông D vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 19/10/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà G và đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà B trình bày:***

Ngày 27/9/2007, bà Giao nhận chuyển nhượng của và ông D, bà N các phần đất sau:

- Phần đất thuộc thửa đất số 477, 465, 12, tờ bản đồ số 31, 32 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00214/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 04/02/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn D;

- Phần đất có diện tích khoảng 941,7 m^2 thuộc các thửa 455, 456, 457 (nay thuộc thửa 662) tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Tổng giá trị chuyển nhượng đối với các thửa đất trên là 49.000.000 đồng (bốn mươi chín triệu đồng). Bà G đã đặt cọc cho ông D và bà N số tiền 39.000.000 đồng theo Giấy bán đất ngày 27/9/1007. Tháng 11 năm 2007, khi các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã T đối với thửa đất số 477, 465, 12, tờ bản đồ số 31, 32 thì bà G đã giao số tiền còn lại 10.000.000 đồng cho ông D và bà N. Tổng số tiền bà G đã thanh toán là 49.000.000 đồng.

Hiện tại, bà G đang tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với phần đất có diện tích khoảng 941,7 m^2 thuộc các thửa 455, 456, 457 (nay thuộc thửa 662) nhưng ông D và bà N không thực hiện. Do đó, bà G khởi kiện yêu cầu ông D và bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27/9/2007 đối với phần đất trên.

- *Chứng cứ nguyên đơn cung cấp*: Đơn khởi kiện ngày 19/10/2023; Giấy bán đất ngày 27/9/2007 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00214-QSDĐ/QĐ-UB ngày 04/02/2002 (bản sao); Bản tự khai ngày 19/10/2023 của bà G.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị N trình bày:***

Bà N trình bày đất tranh chấp là phần đất có diện tích 941,7 m^2 thuộc các thửa 455, 456, 457 (nay thuộc thửa 662). Phần đất này đã bán cho nguyên đơn bà G vào năm 2007 và đã nhận tiền đầy đủ. Từ khi bán đất đến nay, gia đình bà G là người sử dụng. Nay, bà N không tranh chấp và không yêu cầu gì trong vụ án này, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G.

Còn việc ông D chồng bà N không ký để làm thủ tục sang tên cho bà G là do ông không rành chữ nghĩa, đồng thời đất của ông đang sử dụng gần đất tranh chấp nên ông không ký tên vì sợ mất đất của mình.

**** Theo biên bản tự khai ngày 01/7/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T, ông T1 trình bày:***

Năm 2007, bà G và ông D, bà N1 có ký giấy bán đất đối với phần đất thuộc ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Trong đó, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận một phần, còn một phần đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận là thửa đất có diện tích khoảng 941,7 m^2 thuộc thửa 662 tờ bản đồ 31; địa chỉ tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, bà G là người sử dụng. Sau đó, bà G cho ông T1, bà T trồng lúa và quản lý giùm bà G. Hiện tại, ông T1, bà T mới trồng lúa được hơn 01 tháng, khoảng gần 02 tháng nữa sẽ thu hoạch. Ông T1, bà T còn trình bày khi nào bà G yêu cầu thì ông bà sẽ trả lại đất.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà B, bị đơn bà N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn ông D vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử cho phiên tòa được tiếp tục để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Về nội dung vụ án nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Huỳnh Thị N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27/9/2007 đối với phần đất có diện tích 941,7 m^2 thuộc thửa 662 (trước đây là thửa 455, 456, 457) tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bị đơn bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2024, bị đơn ông D thừa nhận đất tranh chấp đã bán cho nguyên đơn và không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, từ năm 2007 đến nay, đất do nguyên đơn sử dụng; UBND xã T xác nhận phần đất tranh chấp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho các cá nhân sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn bà N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn ông D vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 19/10/2023, bà G khởi kiện yêu cầu bà N và ông D tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27/9/2007 đối với phần đất có diện tích 941,7 m^2 thuộc thửa 662 (trước đây là thửa 455, 456, 457) tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương nên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Các đương sự không thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] *Xem xét yêu cầu khởi kiện của bà G*

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2007 giữa bà G và vợ chồng ông D, bà N:

[3.1.1] Về nội dung hợp đồng. Thời điểm chuyển nhượng, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng. Giá trị hợp đồng là 49.000.000 đồng đã được bên mua thanh toán đủ.

[3.1.2] Về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Ông D, bà N1 và bà G có ký kết hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay nên đã vi phạm về hình thức.

[3.1.3] Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thời điểm thỏa thuận sang nhượng đất là năm 2007, đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng các bên đương sự vẫn thực hiện việc mua bán là vi phạm Điều 106 của Luật đất đai năm 2003.

[3.1.4] Về chủ thể của hợp đồng: Chủ thể trực tiếp giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện giao kết, không ai bị ép buộc.

[3.1.5] Theo nội dung của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thỏa thuận sang nhượng đất năm 2007 đã vi phạm quy định khi sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điểm a.4 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP) và chưa được chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền (điểm a.6 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP). Căn cứ vào điểm b.3 của tiểu mục b mục 2.3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP quy định "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, 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 Toà án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch". Căn cứ vào nội dung của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1.5.1] Thứ nhất: Đất tranh chấp là đất trồng lúa; ngoài ra, còn có các cây lâu năm là 05 cây bạch đàn và một cây tràm.

[3.1.5.2] Thứ hai: Mặc dù hợp đồng bằng giấy tay năm 2007 vi phạm về hình thức và đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng theo nội dung tại điểm b.3 của tiểu mục b mục 2.3 của nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP lại không liệt kê hết các trường hợp công nhận hợp đồng mà ghi dấu (...). Điều này, thể hiện còn các trường khác nếu xét thấy phù hợp để bảo về quyền lợi cho đương sự, đồng thời không xâm phạm đến lợi ích đương sự khác.

[3.1.5.3] Thứ ba: Trong vụ án này, bị đơn bà N thừa nhận đất tranh chấp 941,7 m^2 thuộc thửa 662 đã bán cho nguyên đơn vào năm 2007 và đã nhận tiền đầy đủ. Từ khi bán đất đến nay, gia đình nguyên đơn là người sử dụng nên bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông D không ký tên để làm thủ tục sang tên cho bà G là do ông không biết chữ, đồng thời đất ông đang sử dụng gần đất tranh chấp nên ông không ký tên vì sợ mất đất của mình. Việc bị đơn không tranh chấp, đồng ý với việc khởi kiện của nguyên đơn là điều kiện quan trọng để công nhận hợp đồng năm 2007.

[3.1.5.4] Thứ tư: Bên sử dụng đất từ năm 2007 đến nay là nguyên đơn, bị đơn không phản đối tranh chấp.

[3.1.5.5] Thứ năm: Tại biên bản xác minh ngày 15/5/2024 tại UBND xã T xác nhận phần đất tranh chấp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân, tổ chức. Hiện nay, đất không bị tranh chấp, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính.

[4] Từ những lý do trên, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng bằng giấy tay năm 2007 đối với phần đất 941,7 m^2 thuộc thửa 662 để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, nội dung tranh chấp là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thanh lý bản vẽ, chi phí định giá nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[7] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 688, 697, 698, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 105, 106 của Luật đất đai 2003;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà Tôn Nữ Quỳnh G giữa ông Nguyễn Văn D và bà Huỳnh Thị N.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy Bán đất ngày 27/9/2007 giữa bà Tôn Nữ Quỳnh G và ông Nguyễn Văn D, bà Huỳnh Thị N đối với phần đất có diện tích 941,7 m^2 thuộc thửa 455, 456, 457 (nay thuộc thửa 662) tờ bản đồ 31 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là giao dịch hợp pháp.

1.2. Bà Tôn Nữ Quỳnh G được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 941,7 m^2 thuộc thửa 455, 456, 457 (nay thuộc thửa 662) tờ bản đồ 31 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận:

- Phía đông giáp đất thửa 455;

- Phía tây giáp thửa 457, 464, 513;

- Phía bắc giáp rạch và thửa 457, 456, 455;

- Phía nam giáp đường sỏi đỏ.

(kèm theo trích lục bản đồ địa chính).

1.3. Bà Tôn Nữ Quỳnh G có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với phần đất được sử dụng.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thanh lý bản vẽ, chi phí định giá phần đất tranh chấp nguyên đơn bà G tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tôn Nữ Quỳnh G tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba ttrăm ngàn đồng) và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0009544 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

4. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Tuấn Nam