

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN B
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 19/2024/DS-ST
Ngày: 16/4/2024.
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 B, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Tình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đức Hòa.

2. Bà Lê Thị Thận.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hải – Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa: Bà Đàm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/3; 12 và 16/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2022/TLST – DS, ngày 20 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: 07/2024/QĐXXST-DS, ngày 16/01/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T năm 1964. (Có mặt)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành K năm 1979. (Có mặt)

Nơi cư trú: Thôn C, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước

2. Bị đơn: Ông Lê Giao H, sinh năm 1958 (đã chết) bà Nguyễn Thị Kim L năm 1966. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Giao H:

- Bà Nguyễn Thị Kim L năm 1966 (Vắng mặt)

- Anh Lê G T1 sinh năm 1992 (Vắng mặt)

- Chị Lê Thị G1 T2 (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

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

+ Bà Lê Thị N H1, sinh năm 1960. (Có mặt)

Nơi cư trú: Thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Bà Nguyễn Thị H2, năm 1981. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn D, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Ông Nguyễn Đức T3, sinh năm 1960

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành K năm 1979. (Có mặt)

Nơi cư trú: Thôn C, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/10/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu T ông Nguyễn Đ T3 trước đây là vợ chồng, nhưng đã ly hôn vào năm 2000. Bà và ông T biết vợ chồng ông Lê Giao H Nguyễn Thị Kim L ra không còn quan hệ gì khác.

Ngày 20/8/1995, vợ chồng ông H bà L chuyển nhượng cho bà và ông T3 diện tích đất khoảng 250m² (5m x dài khoảng 50m) tại khu Đ, thị trấn Đ, Đất có ranh giới phía trước giáp đường Đ một bên giáp ông H L một bên giáp ông B (sau này ông K1, phía sau giáp ông S. Giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng, bà và ông T3 đã trả đủ tiền và được ông H L bàn giao đất. Việc nhận chuyển nhượng được lập thành giấy tay, ông H nhận.

Năm 2000 bà và ông T3 chấm dứt hôn nhân tại Tòa án, trong đó có thỏa thuận bà được toàn quyền quản lý sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên cùng tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, do chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng từ ông H bà L Tòa án chỉ ghi nhận các tài sản trên đất do bà quản lý. Sau khi chấm dứt hôn nhân, ông T không còn sinh sống với bà. Ngày 26/5/2000, bà tự nhận chuyển nhượng thêm của ông H L diện tích đất 01m x dài khoảng 50m giáp ranh với thửa đất đã nhận chuyển nhượng ngày 20/8/1995 có ranh giới giáp đất ông H bà L. Giá chuyển nhượng là 2.500.000đ, bà đã trả đủ tiền. Việc chuyển nhượng được nêu trên cũng lập thành giấy tay nhưng không công chứng chứng thực. Sau khi được giao đất bà đã xây dựng nhà ở kiên cố và công trình phụ trên đất, sinh sống ổn định trên thửa đất từ đó đến nay, không tranh chấp với ai.

Thời điểm nhận chuyển nhượng các diện tích đất nêu trên, đất đã được cấp giấy CNQSD đất. Các lần chuyển nhượng phía ông H bà L cam kết có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà đứng tên theo quy định, do tin tưởng nên hai bên không ấn định thời hạn thực hiện hợp đồng cụ thể. Nhiều năm sau bà nhiều lần yêu cầu nhưng phía ông H bà L ra thông tin đất cần cấp đổi sổ, tiếp đó ông H thì phía bà L nói rằng cần thêm làm thủ tục thừa kế. Tuy nhiên, về sau bà biết được sau khi cấp đổi sổ theo quy định nhưng phía bà L ý né tránh thực hiện hợp đồng. Qua sơ đồ trong sổ đất, bà xác định tổng vị trí thửa đất mà bà đã nhận chuyển nhượng

của ông H bà L thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 50, diện tích là 277.7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 379596 vào sổ cấp số H 00393 ngày 20/8/2009 (Cấp đổi từ Giấy CNQSD đất số 677/QSĐĐ ngày 05/5/2000) mang tên hộ bà Nguyễn Thị Kim L.

Nhận thấy việc làm của ông H bà L vi phạm thỏa thuận giữa hai bên, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết các nội dung gồm:

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay lập ngày 20/8/1995 và giấy viết tay lập ngày 26/5/2000 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Giao H bà Nguyễn Thị Kim L bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Thu T.

Công nhận diện tích đất 277.7m², thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 50, tọa lạc lại khu Đ, TT Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo Giấy CNQSD đất số AP 379596, vào sổ cấp số H 00393, do UBND huyện B ngày 20/8/2009 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Kim L tài sản gắn liền với thửa đất thuộc quyền quản lý sử dụng của bà.

Tại phiên tòa bà T người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hiệu lực hợp đồng và công nhận diện tích đất hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy CNQSD đất đã được cấp, không tranh chấp chồng lấn ranh giới với các hộ dân liền kề. Không yêu cầu công nhận tài sản trên đất. Năm 1999 bà và ông T3 phát sinh mâu thuẫn nên đã giải quyết chấm dứt hôn nhân theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thuận tình ly hôn số 02/QĐ-TA ngày 13/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện B. Thực tế bà và ông T3 đã tự thỏa thuận phân chia tài sản chung, trong đó quyền sử dụng đất tranh chấp với bà L nay là phần của bà. Mặt khác sau khi ly hôn thì bà mới tự nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất 1m x 50m của ông H LVì vậy, bà yêu cầu công nhận thửa đất hiện nay thuộc quyền quản lý sử dụng riêng của bà. Khẳng định đã giao đủ tiền chuyển nhượng; trong quá trình yêu cầu thực hiện hợp đồng có thỏa thuận hỗ trợ bà L khoản tiền để thực hiện chuyển nhượng nhưng do số tiền bà L cần lớn nên không đồng ý.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Bà là vợ của ông Lê Giao H ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Đ, chung sống từ năm 1988. Ông H chết vào năm 2007. Bà và ông H 02 con chung là Lê G1 T1 và Lê Thị Giao T2. Cha ruột của ông H cụ Lê Gia T1 cụ (bà) không rõ họ tên nhưng cũng đều đã chết trước ông H, có con nuôi hoặc cha mẹ nuôi theo quy định.

Liên quan đến việc khởi kiện của ông Nguyễn Đ T3 bà Nguyễn Thị Thu T có ý kiến như sau:

Bà và ông H tài sản chung là thửa đất diện tích 2.100m² tại khu Đ, thị trấn Đ như giấy CNQSD đất phía ông T3 bà T cung cấp thông tin là đúng.

Trong khoảng năm 1995 bà bận chăm sóc con nhỏ nên bà cũng không rõ việc ông H ra thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất 5m x 50m bên cạnh căn nhà gỗ mà bà với ông H ở nêu trên cho ông T3 bà TBà chỉ biết việc chuyển nhượng khi ông T3 và ông H nhà và yêu cầu bà viết giấy chuyển nhượng

đất ở ngày 20/8/1995, còn việc giao nhận tiền giữa ông H ông T3 bà T như thế nào bà không biết. Do bà bận chăm con nhỏ nên mọi việc trong gia đình để ông H quyết định và không có ý kiến phản đối. Sau đó ông H giao đất cho ông T3 bà T quản lý.

Đối với ý kiến của ông T3 bà T cho rằng nhận chuyển nhượng thêm diện tích 01m x 50m kề bên diện tích đất đã chuyển nhượng thì bà khẳng định không biết sự việc này. Việc giao nhận tiền giữa ông H ông T3 bà T liên quan đến giao dịch nêu trên thế nào bà cũng không biết. Qua tài liệu là Giấy sang nhượng đất ở ngày 26/05/2000, bà khẳng định nội dung giấy sang nhượng và chữ ký bên sang nhượng là của ông H cũng không rõ thời gian nào ông T3 bà T viết giấy với nhau và bàn giao đất cho nhau.

Đối với các diện tích còn lại trong sổ đất thì trong năm 2009 bà và các con của ông H thống nhất chuyển nhượng hết cho bà Nguyễn Thị Th và vợ chồng ông Bạch C T5 bà Nguyễn Thị T6 Hiện nay còn thửa đất số 05 diện tích 277.7m² mà bà Thanh quản sử dụng.

Xác nhận trước khi Tòa án thụ lý vụ việc này thì ông T3 bà T cũng đã nhiều lần yêu cầu bà thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, giữa bà với bà T thống nhất được việc bà T nghĩa vụ thanh toán lại cho bà số tiền từ việc chuyển nhượng thêm diện tích đất 01m x 50m mà bà không biết, trong đó bà yêu cầu trả 100.000.000đ nhưng bà L đồng ý 90.000.000đ.

Hiện nay sổ đất nêu trên bà đưa cho bà Nguyễn Thị H đi mượn tiền bà Lê Thị Ngọc H; việc cho mượn chỉ là cầm làm tin, chứ không phải thế chấp. Khi nào các bên giao dịch xong sẽ đưa lại sổ đất cho bà. Bà đồng ý công nhận diện tích đất 05m x 50m đã chuyển nhượng trước thuộc quyền quản lý của ông T3 bà L, nhưng bà có ý kiến yêu cầu ông T3 bà L có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng phần diện tích đất 01m x 50m tương đương giá trị đất theo thị trường hiện nay.

- Anh Lê G1 T1 và chị Lê G1 T2 quá trình giải quyết vụ án thống nhất trình bày: Anh chị là con ruột của ông Lê Giao H Nguyễn Thị Kim L. Đồng ý tham gia tư cách tố tụng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H. Xác định việc giao dịch giao đất và giao tiền giữa ông H ông T3 bà T đã thực hiện xong nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T3 bà T đứng tên theo quy định. Không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đ T3 thông qua người đại diện theo ủy quyền quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Xác nhận về quan hệ hôn nhân và nội dung khởi kiện của bà T nay là đúng. Do không hiểu pháp luật nên ông cùng bà T đơn khởi kiện công nhận hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất là thuộc về ông và bà T. Tuy nhiên, trên thực tế ông và T tự nguyện phân chia tài sản nêu trên khi giải quyết ly hôn thuộc về bà T quản lý sử dụng. Sau đó bà T tự nhận chuyển nhượng thêm diện tích của ông H bà L. Vì vậy, ông xác nhận ý chí khởi kiện hiện nay chỉ có bà T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T có tranh chấp hoặc yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N H1 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Bà quen biết bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị

H2 chỉ biết khi bà L đến nhà vay tiền. Trong đó khi vay 1.000.000.000đ, bà yêu cầu phải đưa sổ đất làm tin nên bà L sổ đất làm tin. Sau đó bà H2 vay tiếp 500.000.000đ và cũng cầm 01 sổ đất. Do bà L bà H2 không trả nên bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quyết định công nhận sự thỏa thuận các đương sự. Trong đó ghi nhận bà có nghĩa vụ trả các sổ đất cho bà H2 và bà H2 có nghĩa vụ trả các khoản tiền cho bà. Hiện nay bà H2 và bà L chưa thanh toán được khoản tiền vay nào nên bà không đồng ý trả lại giấy CNQSD đất cho bà H2 theo nội dung quyết định của Tòa án. Bà cũng không yêu cầu cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên đối với thửa đất bà T quản lý, trong đó sổ đất bà đang cầm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 bày:

Trước đây bà với bà Nguyễn Thị Kim L mỗi quan hệ quen biết thông qua các giao dịch chuyển nhượng đất. Bà Lê Thị N H1 bà mới biết khi bà H1 khởi kiện bà đến Tòa án. Bà xác nhận các lời khai của bà mà Tòa án thu thập được trong vụ việc giải quyết với bà H1 là đúng. Bà xin trình bày bổ sung thêm, khi thỏa thuận vay và nhận tiền thì bà Nguyễn Thị Kim L đứng ra thỏa thuận. Sau đó bà L giấy vay về cho bà ký; bà đưa 01 sổ đất cho bà L đi cầm làm tin, bà cũng không biết bà L đưa thêm 01 sổ đất tên bà L bà H hay không. Số tiền vay có được thì bà L không đưa lại cho bà mà bà L tiếp đi mua đất, sau đó bà bán đất và đưa cho bà L tiền hơn 1.400.000.000đ để đi trả cho bà H1 nhưng bà L không thực hiện.

Vụ việc tranh chấp giữa bà và bà Lê Thị N H1 đã được Tòa án giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 38/2022/QĐST-DS ngày 06/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện B. Trong đó có nội dung ghi nhận nghĩa vụ của bà là phải trả tiền cho bà H1 bà H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 01 giấy đứng tên bà L. Lý do Quyết định ghi nhận như vậy là do bà L nhận tiền của bà nhưng không đưa cho bà H nay bà L chưa thanh toán tiền cho bà nên bà cũng chưa thanh toán tiền cho bà H1 chưa làm đơn yêu cầu đến Cơ quan thi hành án dân sự để giải quyết các yêu cầu nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện hiện nay của ông Nguyễn Đ T3 bà Nguyễn Thị Thu T thì bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định, không tranh chấp gì với ông T3 bà T

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện B phát biểu ý kiến: Về tố tụng Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng; Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng, xác định tư cách đương sự: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ngoài những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tòa án triệu

tập thì các đương sự không yêu cầu triệu tập thêm hoặc xác định thêm tư cách đương sự; không có ý kiến hoặc khiếu nại về tài liệu Tòa án thu thập.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Đức T: Tại đơn khởi kiện thể hiện ông T3bà T cùng làm đơn khởi kiện. Tuy nhiên, quá trình giải quyết và tại phiên tòa thể hiện phía ông T3không có ý chí khởi kiện mà chỉ đồng ý và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T còn tranh chấp gì khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Đức T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về tình tiết, tài liệu chứng cứ các bên thống nhất được, Hội đồng xét xử nhận thấy quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự thống nhất được các tình tiết và tài liệu chứng cứ như sau:

Ông Lê Giao H Nguyễn Thị Kim L có thửa đất diện tích 2100m², tọa lạc tại khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1507/GCN/SB, cấp ngày 08/6/1991; cấp đổi lại theo Giấy CNQSD đất 379596 vào sổ cấp số 677/QSDĐ ngày 05/5/2000 mang tên hộ ông Lê Giao H, rồi chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Hữu K. Sau đó tiếp tục được cấp đổi lại theo Giấy CNQSD đất số AP 3798596, vào sổ cấp số H 00393, do UBND huyện B ngày 20/8/2009 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Kim L. Gồm thửa số 2 diện tích 289.8m²; thửa số 4 diện tích 348.8m² (thửa 2 và 4 đã chuyển nhượng hết cho bà Nguyễn Thị T H và vợ chồng ông Bạch C T bà Nguyễn Thị T T (ngày 31/8/2009), thửa số 5 diện tích 277.7m² thực tế bà T quản lý sử dụng có chiều rộng (chéo) phía trước giáp đường là 6.1m, chiều rộng phía sau là 5.8m.

Vị trí đất bà T quản lý sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông H bà L. Trong đó ngày 20/8/1995, ông H “Giấy sang nhượng đất ở” cho ông T3bà T diện tích đất chiều ngang 5m và chiều dài khoảng 50m, giá 8 chỉ vàng 24k, có ghi đã trả đủ số tiền thỏa thuận. Ngày 26/5/2000 ông H “Giấy sang nhượng đất nhà ở” cho bà T nội dung trước đó sang nhượng 5m và sang nhượng thêm diện tích đất 1m x 50m, giá 2.500.000đ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên xác định chỉ xác định chiều rộng phía trước và ước lượng chiều dài, chiều rộng phía sau, không đo đạc cụ thể. Ông H bà L giao đất cho ông T3bà T quản lý sử dụng cho đến nay.

Phía bà L xác nhận bà T nhiều lần yêu cầu thực hiện hợp đồng công chứng các diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhưng bà L đồng ý công nhận hợp đồng đối với phần diện tích đất 5m x 50m theo giấy chuyển nhượng ngày 20/8/1995.

Về tình tiết chưa thống nhất: Phía bị đơn bà L rằng bà T trả số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất 1m x 50m theo giấy chuyển nhượng ngày 26/5/2000. Từ đó phía bà T kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về chủ thể có quyền chuyển nhượng: Ông Lê Giao H Nguyễn Thị Kim L các chủ thể có quyền chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất 277.7m² hiện nay bà Nguyễn Thị Thu T quản lý sử dụng. Khi chuyển nhượng các bên có đủ năng lực

hành vi dân sự, phía bà L ký hợp đồng nhưng cũng biết và không phản đối giao dịch do ông H tiếp giao dịch.

Về nội dung hợp đồng: Quyền sử dụng đất chuyển nhượng đã được cấp giấy CNQSD đất, không vi phạm điều cấm của luật, đạo đức xã hội.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được viết tay, không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Phía ông H bà L giao đất cho ông T bà T quản lý sử dụng, bà T dựng công trình kiên cố là nhà ở và các công trình phụ, từ khi quản lý không tranh chấp với ai. Trong hợp đồng các bên không ấn định thời hạn thực hiện hợp đồng, nghĩa vụ chịu các chi phí khi chuyển nhượng nhưng các bên đều thống nhất phía ông H bà L nghĩa vụ làm các thủ tục chuyển nhượng cho bà T đứng tên theo quy định. Bà L nhận sau thời gian giao đất thì bà T lần yêu cầu thực hiện hợp đồng cho đến trước khi khởi kiện; phía ông H bà L chưa bao giờ yêu cầu ông T bà T giao thêm tiền chuyển nhượng hoặc yêu cầu đưa tiền để thực hiện việc chuyển nhượng. Như vậy, mặc dù giao kết của các bên là trước khi Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nhưng các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng và việc thực hiện hợp đồng phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, nên cần áp dụng các quy định pháp luật tại thời điểm nêu trên để giải quyết là phù hợp.

Xét ý kiến của bà L rằng bà T chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 1m x 50m, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2000 thể hiện các bên thỏa thuận về diện tích đất và giá chuyển nhượng, không ghi rõ thời gian sẽ trả tiền, đã giao số tiền hay chưa, thời gian thực hiện công chứng hợp đồng và các quyền, nghĩa vụ khác. Tuy nhiên, trong hợp đồng có nội dung ghi rõ trước kia đã sang nhượng 5m (tức bao gồm cả hợp đồng trước đã trả đủ tiền), nay sang thêm 1m, hai bên thống nhất; Căn cứ lời khai của anh Lê G1 T1 chị Lê Giao T2 xác định hai bên đã hoàn thành việc giao tiền, giao đất. Phía bà L nhận mọi giao dịch liên quan đến chuyển nhượng đất nêu trên đều do ông H tiếp đứng ra giao dịch, do trong thời gian trên bà bận chăm con nhỏ, mọi việc trong gia đình đều do ông H định. Tại phiên tòa nguyên đơn không thừa nhận còn nợ lại tiền chuyển nhượng, mà chỉ xác định để mọi việc thuận lợi phía nguyên đơn đồng ý cho bà L số tiền để hỗ trợ thực hiện thủ tục chuyển nhượng không muốn giải quyết tranh chấp giải quyết tại Tòa án mất nhiều thời gian, nhưng phía bà L cầu số tiền lớn nên các bên không thống nhất được. Ngoài lời trình bày nêu trên thì phía bà L không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện nguyên đơn còn nợ tiền chuyển nhượng thêm diện tích đất sau này.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phía bà T thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo như các hợp đồng đã giao kết, sau đó đã được giao đất sử dụng; phía bị đơn không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng hoặc giao các giấy tờ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ và ảnh hưởng đến quyền lợi bà T quy định tại các Điều 699 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặc dù hình thức hợp đồng của các bên không tuân thủ theo quy định của pháp luật, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và được bên

chuyển nhượng giao đất nên cần công nhận hợp đồng của các bên theo tinh thần tại tiêu mục b.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004 NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là phù hợp.

Quá trình giải quyết bà L ý kiến yêu cầu trả số tiền đã trình bày, nhưng bà L làm đơn phản tố. Mặt khác theo nhận định nêu trên thì phía bà T hoàn thành nghĩa vụ trả tiền nên không có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của bà T việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng là của cá nhân bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T3 xác nhận toàn bộ nội dung bà T bày là đúng. Đồng ý với yêu cầu của bà T, căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thuận tình ly hôn số 02/QĐ-TA ngày 13/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện B thể hiện ông T3 bà T đã tự nguyện ly hôn và thỏa thuận phân chia tài sản. Trong đó bà T quản lý tài sản trên đất đã nhận chuyển nhượng của ông H bà L. Mặt khác, sau khi ly hôn thì đến ngày 26/5/2000 bà T tự nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất 1m x 50m (khoảng) của ông H bà L liền kề với diện tích đã nhận chuyển nhượng trước đó. Vì vậy, cần công nhận thửa đất hiện nay thuộc quyền quản lý sử dụng riêng của bà T phù hợp.

Đối với bản gốc Giấy CNQSD đất số AP 3798596, vào sổ cấp số H 00393, do UBND huyện B ngày 20/8/2009 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Kim L hiện nay bà Lê Thị N H1 đang giữ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các bên thừa nhận khi bà L bà H2 vay tiền của bà H1 thì đưa sổ đất nêu trên cho bà H1 làm tin, không phải để đảm bảo việc thi hành án. Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 38/2022/QĐST-DS ngày 06/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện B ghi nhận sự thỏa thuận của các bên, trong đó bà H1 có nghĩa vụ trả lại Giấy CNQSD đất nêu trên cho bà H, từ đó đến nay các bên chưa tự nguyện thực hiện và chưa yêu cầu Cơ quan thi hành án thi hành theo quyết định của Tòa án nêu trên.

Như đã nhận định và phân tích nêu trên, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận nên cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi lại Giấy CNQSD đất nêu trên để cấp mới cho bà T quyết định của Tòa án.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng vụ án là 5.000.000đ, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, Điều 124, Điều 401, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“Giấy sang nhượng đất ở”, ngày 20/8/1995 và “Giấy sang nhượng đất nhà ở”, ngày 26/5/2000 giữa ông Lê Giao H ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Thu T là hợp pháp.

Công nhận diện tích đất 277.7m², thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 50, tọa lạc lại khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo Giấy CNQSD đất số AP 3798596, vào sổ cấp số H 00393, do UBND huyện B ngày 20/8/2009 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Kim L quyền quản lý sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu T (Có sơ đồ đo vẽ kỹ thuật kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Thu T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy CNQSD đất đối với thửa đất nêu trên theo Quyết định bản án nêu trên.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi lại Giấy CNQSD đất nêu trên để cấp mới lại cho bà Nguyễn Thị Thu T theo nội dung quyết định của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim L những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Giao H nghĩa vụ liên đới phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 5.000.000đ.

3. Về án phí: Buộc Bà Nguyễn Thị Kim L những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Giao H phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đ T3 bà Nguyễn Thị Thu T tiền 5.300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000821 ngày 20/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lường Văn Tình

