

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN L
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 23/2018/DS-ST

Ngày 07/6/2018

V/v: “*Tranh chấp về HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Thế Hải;
2. Bà Huỳnh Thị Yến.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương, là Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L: Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2018, tại Hội trường xử án Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2015/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2015, về việc: “*Tranh chấp về HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2018/QĐXXST-DS ngày 08/5/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 31/2018/QĐST-DS ngày 23/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện L, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện B, tỉnh Bình Phước, có mặt tại phiên tòa.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hải Q, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà 5, đường V, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn*: Ông Trần Đức M, sinh năm 1959 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Cùng ở thôn I, xã S, huyện L, tỉnh Bình Thuận, có mặt tại phiên tòa.

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

- Ông Trần Có, sinh năm 1961, vắng mặt tại phiên tòa.
- Chị Trần Thị Kim C1, sinh năm 1987, vắng mặt tại phiên tòa.
- Chị Trần Thị Thu T1, sinh năm 1989, vắng mặt tại phiên tòa.
- Anh Trần Ngọc Q1, sinh năm 1994, vắng mặt tại phiên tòa.
- Anh Trần Ngọc S1, sinh năm 1998, vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. *Người làm chứng*:

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Thôn I, xã S, huyện L, tỉnh Bình Thuận, có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 18/9/2015; bản tự khai; biên bản hòa giải; chứng cứ của nguyên đơn cung cấp có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hải Q tại phiên tòa hôm nay, thì:

Vào năm 1986, vợ chồng bà Trần Thị N và ông Trần C từ Quảng Ngãi đến xã S, huyện L, tỉnh Bình Thuận để lập nghiệp và tự khai hoang được một thửa đất hơn 6.000m², ở thôn I, xã S. Vợ chồng bà N có làm một ngôi nhà tạm để ở và trồng cây điều trên đất.

Khi đó, vợ chồng bà N có cho ông Trần Đức M (là chú của ông Trần C) 01 lô đất giáp mặt tiền để làm nhà ở. Diện tích đất của vợ chồng bà N còn lại khoảng 6.000m² và diện tích đất này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997, của UBND huyện L mang tên Trần C tại thửa số 58, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.000m² (trong đó đất ở 300m² và đất đào 5.700m²).

Đến năm 1996, ông M dùng vũ lực rào đường đòi chiếm đất của vợ chồng bà N, khi ông Trần C ra mở đường đi thì bị ông M đánh. Đến năm 1997, vợ chồng bà N có vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện L số tiền là: 5.000.000 đồng (thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997), để đào giếng nước Tới 200 trụ thanh long và sửa lại nhà ở. Tuy nhiên, khi sửa nhà thì bị ông M ngăn cản, ông M đánh chồng bà N và hai người thợ làm nhà gây thương tích, chồng bà N thấy không sống được nên định bán nhà và

đất cho người khác giá là: 30.000.000 đồng, nhưng bị ông M đe dọa nên những người mua đất không dám mua.

Vào năm 1998, vì kinh tế khó khăn nên bà N đi làm ăn tại tỉnh Bình Phước, ở nhà chồng bà N là ông Trần C mới bán đất cho ông M, nhưng bà N không đồng ý và bà N có qua nhà ông M nói ông M biết là bà không đồng ý bán đất cho ông M mà để lại sau này làm nhà cho con nếu chồng bà có bán đất cho ông M, thì bà cũng về đòi lại vì đây là tài sản chung của vợ chồng bà.

Đến cuối năm 1998, ông C chuyển đến ở với bà N tại tỉnh Bình Phước và có nói với bà N là đất đai để lại cho ông M giữ dùm, nhưng sau đó bà N biết ông C đã viết giấy bán đất cho ông M vào ngày 30/6/1998 và ông M đã trả nợ cho Ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997 về cất giữ.

Khi bà N biết được ông C bán đất cho ông M, bà có về làm nhiều đơn khiếu nại đến UBND xã S, nhưng ông Chủ tịch xã S là bà con với ông M nên không giải quyết, sự vụ kéo dài suốt 03 nhiệm kỳ đến khi ông Chủ tịch này chết, thì UBND xã S mới giải quyết cho bà N vào ngày 17/9/2015, nhưng không hòa giải được.

Nay bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố Đơn sang nhượng đất và nhà ở xác lập ngày 30/6/1998, giữa ông Trần C và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T là giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu ông M, bà T phải trả lại diện tích đất 6.000m², tại thửa số 58, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997 cho vợ chồng bà N, ngoài ra bà N không còn yêu cầu gì khác.

Ý kiến của bà N: Bà thống nhất như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền và không trình bày gì thêm.

Tài liệu, chứng cứ chứng M cho yêu cầu của bà N là có căn cứ pháp lý, thể hiện gồm:

- 01 Đơn sang nhượng đất nhà ở (bản pho to);
- 01 Biên bản hòa giải (bản sao);
- 01 Sổ hộ khẩu (bản sao);
- 01 Giấy chứng M nhân dân (bản sao);

Theo các bản tự khai, biên bản hòa giải, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của ông Trần Đức M tại phiên tòa hôm nay, thì:

Vào ngày 30/6/1998, vợ chồng ông Trần C và bà Trần Thị N có sang nhượng cho ông một mảnh đất có diện tích là: 6.000m² (trong đó có 300m² đất ở và 5.700m² đất trồng đào), với giá sang nhượng là: 18.000.000 đồng. Hai bên thống nhất xong, thì ông Trần C đại diện bên bán viết Đơn sang nhượng đất nhà ở lập

ngày 30/6/1998, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn Tuấn (*nay đã chết*) cùng ký tên.

Khi ông giao đủ số tiền 18.000.000 đồng, cho vợ chồng ông Trần C và bà Trần Thị N, thì bà N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997 cho ông cất giữ. Sau đó vợ chồng bà N đi về tỉnh Bình Phước sinh sống cho đến nay. Do bận nhiều công việc, cũng như không am hiểu về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng bà N sau khi sang nhượng đất cho ông cũng bỏ đi luôn không đề cập gì về việc sang nhượng đất cho ông nên ông không nghĩ đến chuyện tranh chấp sẽ xảy ra sau này.

Mãi đến năm 2015, ông mới liên lạc được vợ chồng bà N và yêu cầu vợ chồng bà N về làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, thì được vợ chồng bà N đồng ý. Ông C, bà N và vợ chồng ông có đến UBND xã S làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ban địa chính xã S do ông Nguyễn Văn H(*cán bộ địa chính xã*) tiếp và làm việc. Tại đây ông C, bà N đã đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 6.000m² đất cho ông, nhưng lúc đó ông H có yêu cầu phải có mặt tất cả các con của ông C, bà N cùng ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đúng thủ tục, nhưng do các con của bà N hiện đang ở xa không thể về để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, không làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã S vào năm 2015 được. Sau Khoảng được vài tháng, thì bà N có đơn khiếu nại tại UBND xã S, để đòi lại diện tích 6.000m² đất đã sang nhượng cho gia đình ông. UBND xã S đã tổ chức hòa giải vào ngày 17/9/2015, do bà N cho rằng bà không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông, là vì bà không thừa nhận đã cùng ông C sang nhượng đất cho gia đình ông nên việc hòa giải không thành. Bà N, khởi kiện vợ chồng ông đến Tòa án nhân dân huyện L, từ tháng 10/2015, qua làm việc tại Tòa án ông thấy yêu cầu của bà N là vô lý.

Bởi vì, vợ chồng bà N, ông C đã tự nguyện chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông từ năm 1998, vợ chồng ông đã sử dụng đất ổn định không ai tranh chấp trong một thời gian dài, cây trồng trên đất ông cũng đã chặt hạ và trồng cây cao su, cây bưởi từ năm 2012. Cho nên ngày 19 tháng 11 năm 2015, vợ chồng ông có Đơn yêu cầu phản tố và được Tòa án nhân dân huyện L thụ lý giải quyết.

Nay ông yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn, vì diện tích đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông nhận sang nhượng rõ ràng và gia đình ông đã chuyển đổi cây trồng từ cây điều qua cây cao su, cây bưởi từ năm 2012 cho đến nay không ai ngăn cản, chính quyền địa phương không nói gì về việc chuyển đổi cây trồng của gia đình ông, ông C và bà N thường xuyên về thăm vợ chồng ông cũng không khiếu nại.

Ý kiến của bà T: Bà thống nhất như lời trình bày của chồng bà là ông Trần Đức M và không trình bày gì thêm.

Tài liệu, chứng cứ chứng M cho yêu cầu của vợ chồng ông là có căn cứ pháp lý gồm: 01 Đơn sang nhượng đất, nhà ở ngày 30/6/1998 (*bản phô tô*) và 01 Giấy chứng nhận QSDĐ (*bản sao*).

Theo biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ông Trần C trong hồ sơ vụ án, thì:

Ông có sang nhượng lô đất diện tích 6.000m² đất tại thôn I, xã S, huyện L, tỉnh Bình Thuận cho ông M, bà T. Vì trước khi sang nhượng đất ông có bàn bạc với vợ ông là bà Trần Thị N về việc sang nhượng diện tích đất trên nhưng bà N nói sang nhượng cho người khác thì được, còn sang nhượng cho ông M, bà T, thì bà N không đồng ý do giữa hai bên gia đình có mâu thuẫn về lối đi từ trước. Do điều kiện khó khăn nên vào khoảng ngày 28/6/1998, vợ, con ông đã bỏ vào Bình Phước sinh sống và khoảng hai ngày sau ông cũng đi theo nên vào ngày 30/6/1998, ông viết giấy sang nhượng đất cho ông M, bà T có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Tuấn với giá sang nhượng là: 18.000.000 đồng, ông M đưa cho ông số tiền là: 12.500.000 đồng, số còn lại 5.500.000 đồng ông M giữ để trả 5.000.000 đồng nợ gốc do vợ chồng ông vay trước đó cho Ngân hàng, còn 500.000 đồng cho đến nay ông M chưa trả và ông cũng không đòi.

Sau khi sang nhượng đất cho ông M, thì vào năm 2008, ông M có đến huyện B, tỉnh Bình Phước điện thoại gặp ông để bàn bạc việc làm thủ tục sang tên, nhưng gia đình ông không đồng ý, năm 2010 gia đình ông tổ chức đám cưới cho con, thì ông M đến dự và yêu cầu vợ chồng ông về tách sổ đỏ, nhưng gia đình ông không đồng ý đến năm 2015, khi vợ chồng ông về dự đám tang của ông Nguyễn Thượng Hùng, thì ông M có yêu cầu nhưng vợ chồng ông cũng không đồng ý.

Tòa án nhân dân huyện L có mời ông 01 lần, nhưng ông không đến Tòa án nhân dân huyện L, vì ông đã ủy quyền cho ông Trần Hải C nên không đến.

Hiện nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 6.000m² năm 1998 là giao dịch dân sự vô hiệu, ông đồng ý với ý kiến của vợ ông là bà N.

Vì năm 1998, khi ông sang nhượng đất có 01 phần lỗi của ông M, do vợ, con ông bỏ đi nên tinh thần ông bị ức chế và lúc đó cả ông, ông M và ông Tuấn đều có uống rượu say nên ông đã viết giấy sang nhượng đất mà không có sự đồng ý của vợ ông. Trong khi tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng, mặc dù ông viết giấy sang nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Ông không giao nộp bất kỳ chứng cứ gì cho Tòa án nhân dân huyện L và cũng không có ý kiến gì khác.

Theo biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Chị Trần Thị Kim C1 trong hồ sơ vụ án, thì:

Chị là con của ông Trần C và bà Trần Thị N, việc sang nhượng đất cho ông M vào năm 1998 thì chị không biết do lúc đó chị còn nhỏ và hợp đồng giao dịch sang nhượng đất chị không thấy, cũng không nghe nói lại. Tuy nhiên, quan điểm

của chị là tài sản sang nhượng là của cha mẹ. Vì vậy, mọi việc để cha mẹ chị giải quyết chị không yêu cầu gì và không yêu cầu Tòa án triệu tập chị, chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử của Tòa án. Chị có đơn xin xét xử vắng mặt, nộp cho Tòa án L.

Theo biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Anh Trần Ngọc S1 trong hồ sơ vụ án, thì:

Anh là con của ông Trần C và bà Trần Thị N, việc sang nhượng đất anh không biết do lúc đó anh còn nhỏ và hợp đồng giao dịch sang nhượng đất anh không thấy, cũng không nghe nói lại. Tuy nhiên, quan điểm của anh là tài sản sang nhượng là của cha mẹ nên mọi việc để cha mẹ anh giải quyết anh không yêu cầu gì và không yêu cầu Tòa án triệu tập anh, anh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử của Tòa án. Anh có đơn xin xét xử vắng mặt, nộp cho Tòa án L.

Theo biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của người làm chứng - ông Nguyễn Văn H tại phiên tòa hôm nay thì:

Khoảng tháng 12/2015, hộ ông Trần Đức M có đến bộ phận một cửa của UBND xã S gặp ông H(cán bộ địa chính xã), đề hỏi về thủ tục sang tên lô đất có diện tích 6.000m², tại thửa số 58, tờ bản đồ số 03, ông có hướng dẫn cho ông M về mang hồ sơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu đến UBND xã làm thủ tục sang nhượng. Khoảng vài ngày sau đó, ông M, bà T, ông Trần C và bà Trần Thị N có đến UBND xã S gặp ông để làm thủ tục sang tên. Tại buổi làm việc vợ chồng ông Trần C và bà Trần Thị N đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà T với diện tích đất là 6.000m², thửa đất số 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997.

Sau khi kiểm tra sổ hộ khẩu và hồ sơ chuyển nhượng, thì ông yêu cầu những người con của ông C, bà N phải có mặt tại UBND xã S để ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nhưng do những người con của ông C, bà N ở xa và việc đi lại rất khó khăn nên không về ký. Do đó không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần C, bà Trần Thị N với ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T. Sau đó một thời gian, thì bà N có nộp đơn khiếu nại yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với ông Trần Đức M tại xã S. Tại buổi hòa giải ông C, bà N yêu cầu ông M, bà T phải trả lại diện tích đất 6.000m² mà ông C, bà N đã sang nhượng vào năm 1998, nhưng ông M, bà T không chấp nhận nên hòa giải tại xã không thành. Ngoài ra, ông H không trình bày gì thêm.

Tòa án tổ chức hòa giải, để các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết các vấn đề trong vụ án, nhưng không có kết quả như mong đợi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến

trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về phân taut theo thủ tục tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự năm 2015 và các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 92, 146, 147, 203, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 131, 705, 706 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993;

- Điểm b.3 mục 2.3 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009, về án phí lệ phí Tòa án.

Để tuyên

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998 giữa ông Trần C và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T diện tích đất 6.000m², thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 do UBND huyện cấp ngày 20/02/1997 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T về việc công nhận hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998, giữa ông Trần C và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T diện tích 6.000m², thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 do UBND huyện cấp ngày 20/02/1997. Ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Trần Thị N phải nộp 400.000 đồng án phí theo quy định, nhưng được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp tại biên lai số: 0011121 ngày 30/10/2015, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, bà N còn phải nộp 200.000 đồng.

- Trả lại cho ông Trần Đức M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần C, chị Trần Thị Kim C1, chị Trần Thị Thu T1, anh Trần Ngọc Q1 và anh Trần Ngọc Sang vắng mặt, nhưng đã nộp Đơn đề nghị xét xử vắng mặt vào ngày 04/4/2018 và ngày 24/5/2018.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có ông C, chị C1, chị T1, anh Q1 và anh Sang là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

Căn cứ vào các chứng cứ và lời khai của các bên đương sự tại phiên tòa đều thừa nhận rằng ông Trần C được UBND huyện L, tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 ngày 20/02/1997, diện tích 6.000m², (*trong đó có 300m² đất ở và 5.700m² đất đào*), thửa số 58, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn 1, xã S, huyện L, tỉnh Bình Thuận.

Trong năm 1997, ông Trần C thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 ngày 20/02/1997, để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh L với số tiền là: 5.000.000 đồng.

Vào ngày 30/6/1998, ông Trần C viết đơn sang nhượng đất, nhà ở cho ông Trần Đức M với giá 18.000.000 đồng, trong đó có 5.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 cấp ngày 20/02/1997.

Nguyên đơn, bị đơn không phản đối tình tiết này. Vì vậy, căn cứ vào điểm a, khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án công nhận tình tiết này là sự thật.

Ông Trần C thừa nhận việc sang nhượng 6.000m² đất tại thôn 1, xã S cho ông M, bà T vào năm 1998 theo như ông M trình bày. Tuy nhiên, ông C, bà N cho rằng việc sang nhượng không thông qua ý kiến của bà N và bà N không đồng ý sang nhượng đất cho vợ chồng ông M. Sau khi bà N biết việc ông C sang nhượng đất cho ông M thì bà đã về UBND xã S để khiếu nại nhiều lần nhưng không được giải quyết. Trong khi đó, bà N lại thừa nhận vào năm 2015 bà có về xã S và cùng ông C, ông M, bà T đến địa chính xã S làm thủ tục sang nhượng 6.000m² đất nhưng với mục đích là giả vờ đồng ý làm thủ tục sang nhượng để ông M đưa ra giấy sang nhượng đất, nhà ở năm 1998 chứ không phải bà về để hoàn tất thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, ngày 17/9/2015, bà gửi đơn lên UBND xã S để yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông M, bà T trả lại 6.000m² đất cho vợ chồng bà nhưng kết quả không thành và bà khởi kiện ra Tòa án.

Xét thấy, việc sang nhượng 6.000m² giữa ông C và ông M là đúng ý chí tự nguyện của ông C, giữa hai bên đã giao đủ tiền và ông C đã giao GCNQSDĐ cho ông M giữ. Bà N cho rằng bà đã khiếu nại về chủ tịch xã UBND xã S để giải quyết nhiều lần nhưng không được chính quyền xã S giải quyết là không có căn cứ vì bà N không cung cấp bất kỳ chứng cứ nào thể hiện cho lời khai nại của bà là có căn cứ.

Trong khi đó, ông C và bà N đều thừa nhận ông M có liên lạc với ông bà để làm thủ tục sang nhượng và đến năm 2015, vợ chồng bà cũng có về UBND xã S để cùng ông M, bà T làm thủ tục sang nhượng nhưng vì không có mặt các con bà N nên hợp đồng không được ký kết theo quy định. Tình tiết này phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn H là cán bộ địa chính xã đã làm việc với các bên thời điểm năm 2015 về việc làm thủ tục sang nhượng 6.000m² đất tại thôn 1, xã S.

Điều đó cho thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông M là bà N có biết và không phản đối gì cho đến khi Hợp đồng không có chữ ký của các con nên bà N thay đổi ngược lại và khởi kiện đòi ông M, bà T trả đất.

Trong khi đó vợ chồng ông M và bà T đã phá bỏ ranh mốc, cải tạo đất liên canh, giáp ranh với thửa đất của ông bà. Hiện không còn ranh giới thửa đất đang tranh chấp giữa ông C, bà N với ông M, bà T. Ông M, bà T đã phá bỏ cây điều để trồng cây cao su từ tháng 6/2012 (*Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bút lục số: 57*). Bà N và ông C cũng không phản đối việc làm trên của vợ chồng ông M, bà T.

Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 706 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có N lực hành vi dân sự;

a.2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003;

a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền.

Theo quy định tại điểm b.3 mục 2.3 mục 2 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:

“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 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 Tòa án công nhận hợp đồng..”

Xét thấy, mặc dù hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần C với ông Trần Đức M không tuân thủ theo quy định về hình thức, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông M đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và ông C, bà N 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 hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần C với ông Trần Đức M được công nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: Ông Trần C với ông Trần Đức M là vô hiệu, buộc ông M và bà T phải trả lại diện tích đất 6.000m², cho bà N và ông C của bà Trần Thị N là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà N là phù hợp với quy định tại điểm b.3 mục 2.3 mục 2 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.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Thấy rằng ông M, bà T có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng đất đã sử dụng diện tích đất liên tục từ năm 1998, cho đến năm 2015 mới xảy ra tranh chấp.

Từ ngày nhận chuyển nhượng đất cho đến nay Chính quyền địa phương cũng không xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với vợ chồng ông M, bà T.

Vợ chồng ông M, bà T đã trồng mới 346 cây cao su 07 năm tuổi và 21 cây bưởi 07 năm tuổi, nhưng ông C, bà N không có tranh chấp.

Căn cứ các Điều 131, 705, 707 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995, quy định về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ điểm b.3 mục 2.3 mục 2 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.

Nghĩ nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần C với ông Trần Đức M, tại thửa số 58, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.000m² (trong đó 300m² đất thổ cư và 5.700m² đất đào) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 của UBND huyện L cấp ngày 20/02/1997, mang tên Trần C.

Theo kết quả đo đạc tại Mạnh chinh lý trích lục bản đồ địa chính số: 45/2017 ngày 24/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L - Bình Thuận, thì thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.029,5m² (trong đó 300m² đất ở nông thôn và 5.729,5m² đất trồng cây lâu năm). Ông Trần Đức M có trách nhiệm đăng ký kê khai về việc biến động tăng diện tích 29,5m² đất trồng cây lâu năm với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để được cấp quyền sử dụng đất bổ sung.

[4] Xét về chi phí định giá tài sản: Tại phiên tòa hôm nay bà Trần Thị N tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản với số tiền 1.500.000 đồng vào ngày 14/11/2017 và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà N.

[5] Xét án phí dân sự sơ thẩm: Bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng Hội đồng xét xử không chấp nhận nên bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và yêu cầu phản tố của Bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà N phải chịu án phí về yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về yêu cầu phản tố của ông M, bà T được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông M, bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009, về án phí lệ phí Tòa án.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ pháp lý, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, 146, 147, 203, 227, 228 khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 131, 705, 706 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993;
- Điểm b.3 mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Điều 26 Luật thi hành án dân sự;
- Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009, về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998 giữa ông Trần C và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T diện tích đất 6.000m², thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 do UBND huyện cấp ngày 20/02/1997 là vô hiệu, vì không có căn cứ pháp lý.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T về việc công nhận hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998, giữa ông Trần C và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T đối với diện tích 6.000m², thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 do UBND huyện cấp ngày 20/02/1997. Ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

2. *Về chi phí định giá:* Bà Trần Thị N tự chịu số tiền chi phí định giá tài sản là: 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) ngày 14/11/2017.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Trần Thị N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 200.000 đồng tại biên lai số: 0011121 ngày 30/10/2015, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, bà N còn phải nộp 200.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước.

- Hoàn trả cho ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*), tiền tạm ứng án phí, theo biên lai số 0011159 ngày 23/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

4. Về quyền kháng cáo:

Báo cho nguyên đơn, bị đơn biết, có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án (*ngày 07 tháng 6 năm 2018*), những người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được Bản án hoặc từ ngày niêm yết Bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện L;
- CC. THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Hiệp

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA