

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: **30/2022/DS-ST**

Ngày: 19/9/2022

Tranh chấp: “*Hợp đồng mua bán
tài sản gắn liền với quyền sử
dụng đất thuê*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* **Ông Lê Văn Trung**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Nguyễn Viết Xứng**

Ông Hoàng Văn Tư

Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hoài Thương** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước .

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: **Bà Đỗ Thị Hường** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 19/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2020/TLST-DS ngày 25/6/2022 về tranh chấp “*Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST-DS ngày 24/3/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 12/TB-TA ngày 11/8/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ông Trần Văn Ch**, sinh năm 1982

Bà Lê Thị H, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn 5, xã Nghĩa Trung, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

Ông Trần Hồng T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ 29, Kp Thắng Lợi, tt Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

* Bị đơn: **Bà Tạ Thị T**, sinh năm 1955

Địa chỉ: Thôn 5, xã Nghĩa Trung, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Ngô Văn D, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp 3, xã Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Chị Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1989

Địa chỉ: ấp 4, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn 5, xã Cư M' Lan, huyện EA Sup, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/9/2019, 25/5/2020, bản tự khai, tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 27/3/2010, ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H và bà Tạ Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất, cụ thể: Bà Tạ Thị T chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H phần đất có diện tích khoảng 5.000 m² tọa lạc tại đội 2, ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, Bình Phước. Tới cận: Phía đông: Giáp đường lớn Hồ Le – Lam Sơn; phía bắc: Giáp đất chị Tây; phía Tây: Giáp phần đất còn lại của bà T; phía nam: Giáp đất anh Trương Hoàng V sử dụng và phần đất bà Trần Thị Thu K và anh Đinh Hồng T nhận chuyển nhượng từ bà T; Mục đích sử dụng đất: Trồng cây lâu năm; Hiện trạng đất khi chuyển nhượng: Trồng toàn bộ cây điều đang thu hoạch; Tình trạng đất khi chuyển nhượng: Chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất); Giá trị chuyển nhượng: 85.000.000 đồng; Hình thức chuyển nhượng: Giấy tay sang nhượng đất (Đất rẫy điều + Thổ cư), ghi ngày 27/3/2010, có xác nhận việc chuyển nhượng của Ban quản lý ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Bà T cam đoan khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên đối diện tích chuyển nhượng là 05 sào cho ông Ch, bà H đứng tên người sử dụng.

Ông Ch, bà H đã giao đủ tiền cho bà T, bà T đo và giao đất cho ông Ch và bà H cải tạo, canh tác trên thực địa. Ngày 15/4/2011, ông Ch, bà H tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liền kề thửa đất của ông Ch, bà H nhận chuyển nhượng của bà T từ vợ chồng của ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K. Cụ thể: Diện tích chuyển nhượng 05 sào, giá chuyển nhượng, mục đích sử dụng, tình trạng đất khi chuyển nhượng, hình thức chuyển nhượng tương tự như việc ông Ch và bà H nhận chuyển nhượng đất từ bà T; có tới cận: Phía đông: Giáp đường lớn Hồ Le – Lam Sơn; phía bắc: Giáp đất ông Sỏ, ông M, ông A, ông D, ông H, đường lớn Hồ Le – Suối thác; phía tây: Giáp phần đất còn lại của bà T; phía nam: Giáp phần đất ông Ch, bà H đang sử dụng. Khi ông Ch, bà H nhận chuyển nhượng phần đất từ ông T bà K thì diện tích đất này chưa được cấp Giấy CNQSD đất và ông T bà K cũng cho biết bà T cam đoan tương tự như lời bà T cam đoan sẽ tách sổ khi bà T được cấp Giấy CNQSD đất với ông Ch, bà H. Vợ chồng ông Ch, bà H đã cải tạo lại đất, trồng

toàn bộ cây cao su, chăm sóc, thu hoạch mủ cao su trồng trên toàn bộ 02 phần đất của ông Ch, bà H nhận chuyển nhượng nói trên từ năm 2010 – 2011 cho đến nay không có tranh chấp.

Ngày 26/11/2013, hộ bà Tạ Thị T được cấp Giấy CNQSD đất số 01143, tổng diện tích đất bà T được cấp là 40.370,2 m², trong đó bao gồm cả 02 phần đất bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà H và vợ chồng chị K, anh T. Tuy vậy, bà T không tiến hành làm thủ tục tách thửa 02 phần đất bà chuyển nhượng ngày 27/3/2010 cho ông Ch, bà H đứng tên người sử dụng. Ngược lại, bà T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 40.370,2 m² cho chị Nguyễn Thị Trúc L và chị L đã được cấp Giấy CNQSD đất số 2 BV 002270, số vào sổ cấp giấy: (CH) 01281/xã Đồng T, ngày cấp 06/10/2015 với diện tích là 40.370,2 m². Ngày 14/02/2017, chị L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Ngô Văn D và ông D đứng tên người sử dụng đất bao gồm cả 02 phần đất bà T chuyển nhượng cho ông Ch bà H và vợ chồng ông T bà K từ đó cho đến nay.

Ông Ch, bà H cũng đã nhiều lần đến gặp và yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, yêu cầu bà T làm thủ tục tách thửa phần diện tích 01 ha (10.000m²) bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà H và chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà K để đứng tên người sử dụng nhưng bà T không thực hiện. Bà T chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà H và vợ chồng ông T bà K tổng diện tích là 10.000 m² đất. Bà T cho rằng bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất còn lại là 30.370,2 m² cho chị L, còn việc chị L làm thủ tục được cấp tổng diện tích đất 40.370,2 m² cho chị L đứng tên người sử dụng bà T không biết và không đồng ý. Bà cho rằng Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú cấp giấy chứng nhận số BV 002270, số vào sổ cấp giấy: (CHI)01281/xã Đồng T, ngày cấp 06/10/2015 cho chị L với tổng diện tích đất 40.370,2 m² là trái quy định của pháp luật. Bà đề nghị điều chỉnh lại Giấy CNQSD đất và cấp Giấy CNQSD đất phần diện tích 10.000 m² cho ông Ch, bà H đứng tên người sử dụng, nhưng cho đến nay, bà T vẫn không thực hiện.

Do đó, ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H khởi kiện bà Tạ Thị T, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 5.000 m² ký ngày 27/3/2010 giữa bà Tạ Thị T và vợ chồng ông Ch, bà, đất có tứ cận: - Phía đông: Giáp đường lớn Hồ Le – Lam Sơn; - Phía bắc: Giáp đất chị Trần Thị Thu K và anh Đinh Hồng T nhận chuyển nhượng từ bà T; - Phía tây: Giáp phần đất còn lại của bà T; - Phía nam: Giáp đất anh Trương Hoàng V sử dụng; đất tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 33, tờ bản đồ số 71;

2. Buộc bà Tạ Thị T phải có nghĩa vụ phối hợp thực hiện thủ tục chuyển

nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.000 m² cho ông Ch, bà H nhận chuyển nhượng từ bà T ngày 27/3/2010 ông Ch, bà H trình bày trên cho ông Ch, bà H đứng tên người được sử dụng theo quy định.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản (vườn điều) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập ngày 27/3/2010 trên phần đất có diện tích 5.175,3 m² theo thửa số 118 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021, thuộc một phần thửa số 33 tờ bản đồ số 71 xã Đồng T; đồng thời giao cho bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là 250 cây cao su trong năm 2011 trên thửa đất 5.175,3 m² nói trên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 5.000 m² đất ký ngày 15/4/2011 giữa ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K và vợ chồng ông Ch, bà H, đất có tứ cận: Phía đông: Giáp đường lớn Hồ Le – Lam Sơn; Phía bắc: Giáp đất ông S, ông M, ông A, ông D, ông H, đường lớn Hồ Le – Suối thác; Phía tây: Giáp phần đất còn lại của bà T; Phía nam: Giáp phần đất ông Ch, bà H đang sử dụng; tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; Thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 71 xã Đồng T hiện nay đã được Tòa án thụ lý, giải quyết ở vụ án khác nên ông Ch, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

*** Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Tạ Thị T trình bày:**

Ngày 27/3/2010, bà Tạ Thị T chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H rẫy điều có diện tích khoảng 5.000 m² tại đội 2, ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất; các bên cam đoan khi bà T được cấp Giấy CNQSD đất sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà H, ông Ch.

Sau khi sang nhượng, bà T đã nhận đủ tiền và cắm mốc ranh giới giao đất trên thực địa cho ông Ch, bà H quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay;

Ngày 26/11/2013, bà Tạ Thị T được cấp Giấy CNQSD đất với tổng diện tích là 40.370,2 m², trong đó bao gồm 10.000 m² đã sang nhượng cho ông Ch bà H, ông T bà K năm 2010. Năm 2017, bà Tạ Thị T chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại khoảng 2,5ha của bà T cho chị Nguyễn Thị Trúc L, đồng thời giao Giấy CNQSD đất cho chị L tự mình làm thủ tục sang tên trong Giấy CNQSD đất; tuy nhiên, chị L đã làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích 40.370,2 m², trong đó bao gồm 10.000 m² đã sang nhượng cho ông Ch bà H, ông T bà K năm 2010; sau đó, chị L chuyển nhượng hết phần đất này cho ông Ngô Văn D.

Nay ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H khởi kiện bà Tạ Thị T, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì bà T đồng ý

tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên, do Giấy CNQSD đất đứng tên người khác nên bà T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; đồng thời có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn D trình bày:***

Năm 2015, ông Ngô Văn D và chị Nguyễn Thị Trúc L thỏa thuận xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích 40.370,2 m² tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; hình thức sử dụng: nhà nước cho thuê đất trả tiền 01 lần với giá 675.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất giao tiền, các bên không tranh chấp với nhau.

Cuối năm 2017, do không có nhu cầu sử dụng đất, ông D đã sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1981, trú tại Kp Thắng Lợi, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước 27.989,1 m², còn lại 12,381,1 m² hiện vẫn đứng tên ông Ngô Văn D trong Giấy CNQSD đất nhưng toàn bộ phần đất này do ông Ch, bà H, ông T bà K và một số người khác quản lý.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và chị L, giữa ông D và anh Ph đều đã thực hiện xong các nghĩa vụ đối với nhau, các bên không có tranh chấp gì nên không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với các hợp đồng này.

Khi nhận chuyển nhượng trên đất có điều, ông D ít lên rẫy nên không biết ai canh tác trên đất; sau khi đo đạc lại đất sang tên cho anh Ph mới biết trong tổng diện tích đất ông D nhận sang nhượng còn có phần đất bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch canh tác sử dụng. Khi biết nội dung trên ông D cũng không hỏi nguyên nhân, sau này anh Trần Hồng T (đại diện của nguyên đơn) khiếu nại ra UBND xã Đồng T ông D mới biết đầy đủ nguyên nhân tại sao có người thứ ba sử dụng trên phần đất được cấp Giấy CNQSD đất đứng tên ông D.

Nay bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch với bà Tạ Thị T, giữa bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch với ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K; yêu cầu ông D có nghĩa vụ tạo điều kiện sang tên cho bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch thì ý kiến của ông D như sau:

Quá trình nhận sang nhượng, sang tên ông D đã chịu chi phí nộp cho cơ quan nhà nước; hiện tại, nếu trong phần đất còn lại ông D đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 10.000 m² đất của chị Lê Thị H, anh Trần Văn Ch thì ông D đồng ý sang tên cho họ nhưng diện tích đất còn lại ít, ông D sẽ sang hết diện tích đất cho bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch với điều kiện bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch phải trả cho ông D thêm 300.000.000 đồng (bao gồm phần diện tích đất vượt quá còn lại của ông D, hỗ trợ hoàn lại một phần chi phí ông D đã nộp cho nhà nước để được sang tên trong Giấy CNQSD đất).

Tại phiên tòa, ông Ngô Văn D thừa nhận toàn bộ vườn cây cao su trên phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị H, không yêu cầu gì liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án tách việc giải quyết các nội dung có liên quan đến Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê giữa ông D với chị Nguyễn Thị Trúc L để giải quyết sau khi ông D có yêu cầu.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Trúc L trình bày:**

Vào năm 2015, chị Nguyễn Thị Trúc L được bố mẹ (bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh Đ) mua cho phần đất có diện tích 40.370,2 m² tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc đất nhận sang nhượng từ bà Tạ Thị T, trên đất có trồng điều đang thu hoạch; việc thỏa thuận sang nhượng, xem đất, nhận bàn giao đất trên thực địa do bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh Đ trực tiếp thực hiện; không đo đạc lại trên thực tế. Khi làm thủ tục nhận sang nhượng, chị L không biết được trong tổng diện tích 40.370,2 m² đất nói trên có khoảng 1ha trước đó bà T đã sang nhượng cho bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch, ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K.

Sau đó, chị L chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất nói trên cho ông Ngô Văn D, thời điểm nhận sang nhượng từ bà T và chuyển nhượng cho ông D thì chị L không được biết trong thửa đất tổng diện tích 40.370,2 m² nói trên có khoảng 1ha có người thứ ba sử dụng.

Nay bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch khởi kiện bà Tạ Thị T liên quan đến phần đất 01ha nói trên thì chị L không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Chị L có đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Bà Nguyễn Thị H là vợ ông Nguyễn Minh Đ, là mẹ của chị Nguyễn Thị Trúc L. Năm 2014, ông Đ, bà H có nhận sang nhượng từ bà Tạ Thị T phần đất có diện tích hơn 4ha với giá 500.000.000 đồng, có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, có công chứng theo quy định. Ông Đ và bà H là người trực tiếp thỏa thuận với bà T nhưng người đứng tên bên nhận chuyển nhượng và đứng tên trong Giấy CNQSD đất là chị Nguyễn Thị Trúc L. Tại thời điểm thỏa thuận nhận chuyển nhượng, các bên có trực tiếp chỉ ranh giới, không đo đạc lại, bà T không nói cho ông Đ bà H biết trong tổng diện tích đất 04ha nói trên có 01 ha đã chuyển nhượng cho người thứ ba trước đó. Sau đó, bà H, ông Đ, chị L chuyển nhượng lại thửa đất trên cho người khác và cũng không nói cho người nhận chuyển nhượng biết là trong diện tích đất 04ha nói trên có 01 ha đã chuyển nhượng cho người khác.

Hiện nay giữa bà H, ông Đ và chị L không còn liên quan đến thửa đất nói trên, không có tranh chấp với ai nên bà H không có yêu cầu gì; xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cơ đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử cần kiến nghị khắc phục.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H, công nhận cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là cây cao su trên phần đất có diện tích 5.175,3 m² tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo thửa số 118 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xét yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng mua bán tài sản (vườn điều) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê ký ngày 27/3/2010 giữa bà Tạ Thị T và ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H đối với tài sản là vườn điều trên thửa đất có diện tích 5.175,3 m² thuộc thửa số thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 71 xã Đồng T:

Qua lời thừa nhận của các đương sự trước đây và tại phiên tòa xác định được: Ngày 27/3/2010, ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H và bà Tạ Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất, cụ thể: Bà Tạ Thị T chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H phần đất có diện tích khoảng 5.000 m² (đo đạc thực tế theo hiện trạng sử dụng là 5.175,3 m² theo thửa số 118 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021) tọa lạc tại đội 2, ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, Bình Phước. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là cây điều; các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất giao tiền, cam kết sau khi được cấp Giấy CNQSD đất bà Tạ Thị T có nghĩa vụ tách thửa, sang tên trong Giấy CNQSD đất cho bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch cưa toàn bộ cây điều và trồng cao su, quản lý, sử dụng và thu hoạch hoa màu từ năm 2010 đến nay.

Năm 2013, bà Tạ Thị T được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy CNQSD đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ 71 xã Đồng T với tổng diện tích 40.370,2 m² trong đó có phần đất 5.175,3 m² năm 2010 bà Tạ Thị T chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H.

Như vậy, phần đất có tranh chấp trong vụ án thuộc trường hợp cho thuê đất trả tiền hàng năm, không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ được chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch, trên đất có trồng toàn bộ cây điều, sau khi bàn giao đất và vườn điều thì ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H đã cưa điều trồng cây cao su. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho thuê (vườn điều) mà không yêu cầu Tòa án xem xét đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho thuê.

Tại Điều 189 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm có quy định:

“...1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;...”

Tại thời điểm xác lập giao dịch, tài sản gắn liền với phần đất có diện tích 5.175,3 m² (vườn điều) được bà Tạ Thị T tạo lập hợp pháp, không có tranh chấp nên việc bà Tạ Thị T sang nhượng vườn điều cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H là giao dịch hợp pháp, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho thuê, trả đủ tiền; trước đây và tại phiên tòa, các bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần công nhận hợp đồng mua bán tài sản (vườn điều) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê là phù hợp.

Sau khi bản án có hiệu lực, các bên tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thay đổi người thuê đất theo quy định của pháp luật.

[2] Đối với hợp đồng chuyển quyền quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trên thửa đất có diện tích 5.106,5 m² thuộc thửa số 117 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021) tọa lạc tại đội 2, ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, Bình Phước giữa bà Tạ Thị T, ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K; giữa ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K với bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch hiện nay đã được Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú thụ lý, giải quyết ở vụ án khác nên Hội đồng xét xử không xem xét xử lý trong vụ án này;

[3] Xét hợp đồng sang mua bán tài sản (cây lâu năm) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được ký giữa bà Tạ Thị T với chị Nguyễn Thị Trúc L; giữa chị Nguyễn Thị Trúc L với ông Ngô Văn D đối với tài sản là cây lâu năm trên tổng diện tích đất thuê là 40.370,2 m² tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 71 xã Đồng T:

Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bà Tạ Thị T, bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Trúc L, ông Ngô Văn D đều thừa nhận đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản (cây lâu năm) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê là vườn điều chứ không phải vườn cao su; giữa vườn điều và vườn cao su (do bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch trồng trên phần đất có diện tích 5.175,3 m²) có ranh giới rõ ràng; khi ký hợp đồng có vào xem xét hiện trạng vườn điều và xác định diện tích vườn điều là 40.370,2 m² theo Giấy CNQSD đất CH001143 cấp ngày 26/11/2013 cho hộ bà Tạ Thị T chứ không đo đạc trên thực tế.

Như vậy, hợp đồng mua bán tài sản (cây lâu năm) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê giữa những người nói trên có sự nhầm lẫn về diện tích; tuy nhiên, bà Tạ Thị T, bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Trúc L, ông Ngô Văn D không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết hợp đồng này nên Hội đồng xét xử tách để giải quyết sau khi các bên liên quan có yêu cầu.

[4] Xét đề nghị của Đại diện VKSND huyện Đồng Phú về hướng giải quyết vụ án như trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc nguyên đơn đã chi trả, không yêu cầu xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H được chấp nhận nên các đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 189, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H. Công nhận hợp đồng mua bán tài sản (vườn điều) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập ngày 27/3/2010 giữa ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H và bà Tạ Thị T.

Giao cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là 250 cây cao su trồng năm 2011 trên phần đất diện tích 5.175,3 m² theo thửa số 118 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021) tọa lạc tại đội 2, ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, Bình Phước thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 71 xã Đồng T đã được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01281 ngày 06/10/2015 điều chỉnh biến động sang tên cho ông Ngô Văn D ngày 14/02/2017.

Vị trí tọa lạc, kích thước các cạnh của thửa đất diện tích 5.175,3 m² được xác định theo thửa số 118 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021 kèm theo bản án này.

2. Tách việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trên thửa đất có diện tích 5.106,5 m² thuộc thửa số 117 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021) tọa lạc tại đội 2, ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, Bình Phước giữa bà Tạ Thị T, ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K; giữa ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K với bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch để giải quyết ở vụ án khác.

Tách việc giải quyết hợp đồng sang mua bán tài sản (cây lâu năm) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được ký giữa bà Tạ Thị T với chị Nguyễn Thị Trúc L; giữa chị Nguyễn Thị Trúc L với ông Ngô Văn D đối với tài sản là cây lâu năm trên tổng diện tích đất thuê là 40.370,2 m² tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 71 xã Đồng T để giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để khai, đăng ký thuê đất và điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất nói trên theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn D, ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tạ Thị T phải chịu là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 04155, quyền số 84 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H, ông Ngô Văn D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Tạ Thị T, bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Trúc L có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự.
- Lưu;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Văn Trung

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Nguyễn Viết Xứng**
Ông Hoàng Văn Tư

Căn cứ vào Điều 264 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Vào hồi 08 giờ 30 ngày 19/9/2022, tại phòng nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành nghị án đối với vụ án tranh chấp “*Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê*” giữa các đương sự:

- * Nguyên đơn: **Ông Trần Văn Ch**, sinh năm 1982
Bà Lê Thị H, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn 5, xã Nghĩa Trung, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

Ông Trần Hồng T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ 29, Kp Thắng Lợi, tt Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

* Bị đơn: **Bà Tạ Thị T**, sinh năm 1955

Địa chỉ: Thôn 5, xã Nghĩa Trung, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Ngô Văn D, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp 3, xã Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Chị Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1989

Địa chỉ: ấp 4, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn 5, xã Cư M' Lan, huyện EA Sup, tỉnh Đắk Lắk.

Nội dung

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thảo luận và biểu quyết về những vấn đề phải giải quyết trong vụ án như sau:

Căn cứ các Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 189, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H. Công nhận hợp đồng mua bán tài sản (vườn điều) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được xác lập ngày 27/3/2010 giữa ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H và bà Tạ Thị T.

Giao cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là 250 cây cao su trồng năm 2011 trên phần đất diện tích 5.175,3 m² theo thửa số 118 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021) tọa lạc tại đội 2, ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, Bình Phước thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 71 xã Đồng T đã được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01281 ngày 06/10/2015 điều chỉnh biến động sang tên cho ông Ngô Văn D ngày 14/02/2017.

Vị trí tọa lạc, kích thước các cạnh của thửa đất diện tích 5.175,3 m² được xác định theo thửa số 118 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021 kèm theo bản án này.

2. Tách việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trên thửa đất có diện tích 5.106,5 m² thuộc thửa số 117 Mảnh trích đo địa chính số 006 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 11/6/2021) tọa lạc tại đội 2, ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, Bình Phước giữa bà Tạ Thị T, ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K; giữa ông Đinh Hồng T, bà Trần Thị Thu K với bà Lê Thị H, ông Trần Văn Ch để giải quyết ở vụ án khác.

Tách việc giải quyết hợp đồng sang mua bán tài sản (cây lâu năm) gắn liền với quyền sử dụng đất thuê được ký giữa bà Tạ Thị T với chị Nguyễn Thị Trúc L; giữa chị Nguyễn Thị Trúc L với ông Ngô Văn D đối với tài sản là cây lâu năm trên tổng diện tích

đất thuê là 40.370,2 m² tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 71 xã Đồng T để giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để khai, đăng ký thuê đất và điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất nói trên theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn D, ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tạ Thị T phải chịu là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 04155, quyển số 84 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị H, ông Ngô Văn D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Tạ Thị T, bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Trúc L có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kết quả biểu quyết: 3/3 đồng ý

Biên bản kết thúc lúc 09 giờ 30 ngày 19/9/2022, được thông qua và thống nhất ký tên.

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**