

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ GIA MẬP
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 39/2019/DSST

Ngày: 27/12/2019

V/v “*T/c hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ GIA MẬP**

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

-Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Chắt

-Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Hòa

2. Bà Nguyễn Thị Kim Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Đào – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hằng–Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 12 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2019/QĐXX-ST ngày 08 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

*** Bị đơn:** Bà Thị N, sinh năm 1987 (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

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

1. Bà Vũ Thị Thúy V, sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

Bà V ủy quyền cho ông Trần Văn T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

Người đại diện; Bà Vũ Thị Thanh N, sinh năm 1979; chức vụ: Chi cục trưởng; ủy quyền cho ông Ngô Hữu Đ, sinh năm 1964; chức vụ: Chấp hành viên

3. Ông Điều M, sinh năm 1958

4. Bà Thị Ê, sinh năm 1964

Ông Điều M, bà Thị Ê ủy quyền cho bà Thị N, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN;

1. Phần trình bày của nguyên đơn ông Trần Văn T:

Vào ngày 18/5/2015 ông T có nhận sang nhượng của bà Thị N, ông Điều M và bà Thị Ê, diện tích đất 11.839m² (diện tích đo đạc thực tế là 14.690,2m²) tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp GCNQSDĐ số CH00376/TC do UBND huyện Bù Gia Mập cấp cho bà Thị N vào ngày 14/7/2014 với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có lập giấy mua bán vườn điều, bà Thị N cam kết sẽ làm thủ tục sang tên QCNQSDĐ cho ông T (vì bà N nói sổ đang bị thất lạc), ông T đã giao đủ cho bà Nhung số tiền 420.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến tháng 07/2019 ông T phát hiện là bà N đang thế chấp GCNQSDĐ trên vay tiền tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phòng giao dịch Đ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, ông T có đứng ra trả thay cho bà N số tiền 267.368.083 đồng cho ngân hàng để rút sổ ra và bà Thị N đã giao cho ông Tường giấy CNQSDĐ đất để làm thủ tục sang tên. Đến ngày 18/9/2019 ông T có nhận được thông báo khởi kiện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập về việc kê biên tài sản là diện tích đất bà N đã làm hợp đồng sang nhượng cho ông T để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà N. Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2015 được lập giữa ông T với bà Thị N, ông Điều M, bà Thị Ê, buộc bà Thị N phải tiến hành sang tên GCNQSDĐ cho Tường theo quy định của pháp luật.

2. Phần trình bày của bị đơn bà Thị N

Vào ngày 18/5/2015 bà N với ông Điều M, bà Thị Ê có làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 11.839m² (diện tích đo đạc thực tế là 14.690,2m²) tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH00376/TC do UBND huyện Bù Gia Mập cấp cho bà Thị N vào ngày 14/7/2014 với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng cho ông Trần Văn T, khi chuyển nhượng có lập giấy mua bán vườn điều, ông T đã giao đủ cho bà N số tiền 420.000.000 đồng và bà N đã giao cho ông T quản lý sử dụng đất từ ngày 18/5/2015 đến nay. Đến ngày ngày 20/7/2019 ông T phát

hiện việc bà N đang thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-phòng giao dịch Đ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, do bà N không đủ khả năng trả tiền cho ngân hàng nên ông T có giao cho bà N số tiền 267.368.083 đồng để trả tiền cho ngân hàng, bà N rút giấy chứng nhận QSDĐ về và giao cho T quản lý, sử dụng. Đối với việc Chi cục Thi hành án ra quyết định kê biên tài sản đối với diện tích đất bà N đã sang nhượng cho ông T thì bà N không đồng ý, vì bà N đã làm thủ tục sang nhượng cho ông T, bà N cũng đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T và ông T cũng đã quản lý, sử dụng đất từ ngày 18/5/2015 đến nay. Ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2015 được lập giữa ông T với bà N, ông Điều M và bà Thị Ê, buộc bà N phải tiến hành sang tên GCNQSDĐ cho ông T thì bà N đồng ý.

3. Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thúy V:

Bà V đồng ý thống nhất với phần trình bày của ông Trần Văn T, bà V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2015 được lập giữa ông T với bà Thị N, ông Điều M và bà Thị Ê, buộc bà Thị N phải tiến hành sang tên GCNQSDĐ cho ông T.

4. Phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập:

Đối với diện tích đất 11.839m² (diện tích đo đạc thực tế là 14.690,2m²) tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp GCNQSDĐ số CH00376/TC do UBND huyện Bù Gia Mập cấp cho bà Thị N vào ngày 14/7/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản đối với bà Thị N. Thi hành án cũng đã có thông báo khởi kiện cho ông Trần Văn T là người nhận sang nhượng diện tích đất trên của bà N biết. Nay các bên giải quyết tranh chấp tại Tòa án thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đúng với quy định của pháp luật, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước:

Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án: kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ các Điều 116, 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2015 được lập giữa ông T với bà Thị N, ông Điều M và bà Thị Ê.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ông Trần Văn T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thị N trú tại thôn B, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án thụ lý giải quyết là đúng với quy định của pháp luật.

[2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/5/2015 được lập giữa ông T với bà Thị N, ông Điều M và bà Thị Ê diện tích đất 11.839m² (diện tích đo đạc thực tế là 14.690,2m²) tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp GCNQSDĐ số CH00376/TC do UBND huyện Bù Gia Mập cấp cho bà Thị N vào ngày 14/7/2014. Hội đồng xét xử xét thấy: Về hình thức của hợp đồng, việc ông T với bà Thị N, ông Điều M và bà Thị Ê thực hiện hình thức hợp đồng bằng văn bản giấy viết tay “Giấy mua bán vườn điều” ngày 18/5/2015, nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về nội dung của hợp đồng, bà Thị N, ông Điều M và bà Thị Ê thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Văn T diện tích 11.839m² (diện tích đo đạc thực tế là 14.690,2m²), với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng và ông T đã giao đủ tiền cho bà N, bà N đã giao diện tích 11.839m² (diện tích đo đạc thực tế là 14.690,2m²) cho ông Trương quản lý, sử dụng từ ngày 18/5/2015 đến nay, nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T. Mặc dù hợp đồng vi phạm về mặt hình thức nhưng xét hợp đồng được các bên lập một cách tự

nguyên, các bên đã tiến hành xong việc giao nhận tiền, bà N cũng đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng từ khi sang nhượng tới nay, mặt khác khi ông T phát hiện bà N đang thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ tại ngân hàng ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-phòng giao dịch Đ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, do bà N không đủ khả năng trả tiền cho ngân hàng nên ông T có giao cho bà Nhung số tiền 267.368.083 đồng để trả tiền cho ngân hàng, bà N rút giấy chứng nhận QSDĐ về và giao cho T quản lý, sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án bà N cũng yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2015 được lập giữa ông T với bà N, ông Điều M và bà Thị Ê. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2015 được lập giữa ông Trần Văn Tường với bà Thị Nhung, ông Điều M, bà Thị Ê, buộc bà Thị N phải tiến hành sang tên GCNQSDĐ cho ông T là phù hợp với quy định pháp luật.

[3]. Đối với số tiền 267.368.083 đồng ông T đứng ra trả thay cho bà N tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để rút giấy CNQSDĐ, trong quá trình giải quyết vụ án ông T không có yêu cầu bà N trả lại, nếu sau này bà N không trả ông T sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[4]. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất thực tế là 14.690,2m² đã tăng lên 2.851,2m² so với trong giấy CNQSDĐ, đối với diện tích đất tăng thêm này đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Thị N cũng đồng ý giao cho ông T được quyền quản lý, sử dụng và không có yêu cầu gì. Như vậy, cần giao cho ông T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 14.690,2m² và được sở hữu tài sản là 200 cây điều trên đất trồng năm 1995 tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH00376/TC do UBND huyện Bù Gia Mập cấp cho bà Thị N vào ngày 14/7/2014 (có sơ đồ kèm theo).

[5]. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định là 3.000.000 đồng, nguyên đơn ông T tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng ông T đã nộp tạm ứng trước đó.

[6]. Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí:

Bà Thị Nhung phải nộp nhưng do bà Nhung là người dân tộc thiểu số thuộc xã có điều kiện kinh tế- xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116; 129; 500 và Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí;

2. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập tại giấy viết tay “Giấy mua bán vườn điều” ngày 18/5/2015 giữa ông Trần Văn T với bà Thị N, ông Điều M và bà Thị Ê.

Giao cho ông Trần Văn T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 14.690,2m² (theo đo đạc thực tế) và được sở hữu tài sản trên đất là 200 cây điều trồng năm 1995 tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, đất có tứ cận: phía Đông giáp suối; phía Tây giáp đất ông Điều P; phía Nam giáp đất ông Điều K; phía Bắc giáp đất ông Điều Py.

Ông Trần Văn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thực tục sang tên GCNQSDĐ theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông T tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng ông T đã nộp tạm ứng trước đó.

4. Trường hợp bản án 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thị N.

Trả lại cho ông Trần Văn T 10.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0019018 ngày 15 tháng 10 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

6. Án xử sơ thẩm nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; 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 nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Gia Mập;
- CC THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Chất