TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án: **56**/2023/DS - ST
Ngày: 27/6/2023.
V/v: "Tranh chấp đất đai
(t/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Quang Vinh.

2. Ông Phùng Xuân Thành.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Ngọc Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2022/TLST-DS, ngày 23 tháng 9 năm 2022, về việc *"Tranh chấp đất đai (tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)".* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐST-DS, ngày 14/6/2023.

- *Nguyên đơn*: Ông Đoàn Công H, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Thôn 1, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Đức A, sinh năm 1966; bà Lâm Thị Mỹ L, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Thôn 1, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Hoàng A1, sinh năm 1987;
- Ông Lê Nho L1, sinh năm 1989;
- Ông Lê Nho H1, sinh năm 1992;
- Ông Lê Nho H2, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Trong đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Đoàn Công H, bà Lâm Thị Mỹ L trình bày như sau:

Vào ngày 01/6/2016 Ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A, bà L diện tích 1.400m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998 với số tiền là 70.000.000đ. Tại thời điểm này, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên thỏa thuận sang nhượng với giấy tay với nhau. Trong giấy sang nhượng các bên ghi số tiền là 50.000.000đ. Vợ chồng ông H, bà C đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà L, ông A. Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng bà L, ông A đã giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà C. Ông H, bà C sử dụng ổn định diện tích đất này từ trước cho đến nay, không phát sinh tranh chấp gì với ai. Sau đó, vợ chồng ông H, bà C đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà L, ông A làm thủ tục sang nhượng nhưng vẫn không thực hiện. Đến nay, các bên vẫn chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Cho nên, ông H, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng giấy viết tay ngày 01/6/2016 đối với diện tích thực tế hiện nay là 1.484,9m^2 ở khu vực đồng Cây me xã B, huyện T thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998. Ngoài ra, ông H, bà C không còn yêu cầu gì khác.

[2]. Trong đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Lâm Thị Mỹ L trình bày:

Vào ngày 01/01/2016 bà L và vợ chồng ông H, bà C thỏa thuận sang nhượng diện tích đất khoảng 1.400m^2 tại khu vực đồng Cây Me ở xã B với số tiền 50.000.000đ. Vợ chồng ông H đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà L. Do tại thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền ngân hàng nên không làm thủ tục sang nhượng theo quy định mà các bên có ghi tờ giấy bán đất viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận với nhau. Trong giấy bán đất vợ chồng bà L và các thành viên trong gia đình đều ký vào. Sau khi nhận đủ tiền bà L đã giao cho vợ chồng ông H, bà C được quyền sử dụng diện tích đất này. Ông H, bà C sử dụng đất từ khi sang nhượng cho đến nay. Trong thời gian này không phát sinh tranh chấp gì với ai. Hiện trạng đất mà vợ chồng ông H sử dụng đúng như diện tích đất hiện nay. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L thế chấp để vay tiền nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng được.

Hiện nay, vợ chồng ông H, bà C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại giấy bán đất ngày 01/01/2016 thì bà L chấp nhận nên không ý kiến hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng này cho vợ chồng ông H, bà C theo quy định.

[3]. Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Lê Đức A trình bày:

Đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998 gia đình ông A đã bán cho ông H vào năm

nào ông A không xác định được. Tại thời điểm bán, do sổ đỏ thế chấp trong ngân hàng nên ông A không làm thủ tục sang nhượng được mà chỉ viết giấy tay với nhau. Thửa đất này gia đình ông H đang sử dụng. Hiện nay, ông A vẫn chấp nhận bán cho ông H, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa được.

[4]. Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lê Nho L1, Lê Nho H2, Lê Nho H1, Lê Hoàng A1 đều trình bày:

Trong các thửa đất gia đình bà L, ông A được cấp thì ông Lê Nho L1, Lê Nho H2, Lê Hoàng A1, Lê Nho H1 đều biết có một thửa đất đã bán cho vợ chồng ông H, bà C. Ông L1, ông H2, ông Hoàng A1, ông H2 đều biết và đồng ý vợ chồng bà L, ông A bán thửa đất này cho ông H, bà C. Hiện nay, không ai có tranh chấp gì và đều chấp nhận nên không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án này.

[5]. Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Ông Đoàn Công H cung cấp 02 căn cước công dân photo; 01 bản gốc giấy bán đất ghi ngày 01/01/2016; 01 sổ hộ khẩu pho to; 01 giấy xác nhận.

- Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tiến hành lấy lời khai của đương sự; thẩm định tại chỗ; yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đo đạc thửa đất tranh chấp.

[6]. Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

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 và Điều 146, 147, 157, 165, 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

- 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.

Chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 421, tờ bản đồ số 109 thuộc khu vực đồng Cây Me theo "Giấy bán đất" ghi ngày 01/01/2016 giữa ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Lê Đức A, bà Lâm Thị Mỹ L. Ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C được quyền sử dụng thửa đất 421, tờ bản đồ số 109 thuộc khu vực đồng cây me thuộc thôn 1, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng tại phiên tòa. Thể hiện trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Đoàn Công H, Nguyễn Thị Ngọc C; bị đơn Lâm Thị Mỹ L, Lê Đức A; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Nho L1, Lê Nho H2, Lê Hoàng A1, Lê Nho H1 có đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T đề nghị xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật trong vụ án:

Trong đơn khởi kiện ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng giấy viết tay, ghi ngày 01/01/2016 đối với diện tích 1.400m^2 tại khu vực Đồng Cây me, ở xã B, huyện T. Sau khi có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, xác định thửa đất tranh chấp có diện tích là 1.484,9m^2. Ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích thực tế là 1.484,9m^2. Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp đất đai" (Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS.

[3] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C:

Thể hiện tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định: Vào ngày 01/01/2016 giữa ông Lê Đức A, bà Lâm Thị Mỹ L với ông Đoàn Công H thỏa thuận sang nhượng diện tích đất ruộng 1.400m^2 thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998 với số tiền 50.000.000đ. Ông H đã giao đủ số tiền và ông A, bà L đã bàn giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà C. Trong thời gian qua, ông H, bà C là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này. Trong suốt thời gian sử dụng thì các bên không phát sinh tranh chấp gì. Diện tích đất tại thời điểm sang nhượng đúng như hiện trạng, vị trí, diện tích đất thực tế hiện

nay. Cho nên, các bên thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định diện tích đất thực tế là 1.484,9m^2.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998 cấp cho hộ ông Lê Đức A. Tại biên bản xác minh ngày 15/6/2023 (bút lục số 65) xác định tại thời điểm cấp đất hộ gia đình ông Lê Đức A gồm các thành viên: Ông Lê Đức A, bà Lâm Thị Mỹ L, ông Lê Hoàng A1, ông Lê Nho L1, ông Lê Nho H1, ông Lê Nho H2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Nho H1, ông Lê Hoàng A1, ông Lê Nho L1, ông Lê Nho H2 đều thừa nhận có biết ông A, bà L bán thửa đất này cho ông H, bà C và không ai có ý kiến gì. Hiện nay, ông H2, ông A, ông L1, ông H2 đều chấp nhận sang nhượng diện tích đất này cho ông H, bà C. Cho nên, không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án.

Tại các biên bản lấy lời khai của ông A, bà L có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện: Đồng ý tiếp tục sang nhượng diện tích đất ruộng thuộc thửa đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998 thể hiện bằng giấy viết tay ghi ngày 01/01/2016 cho vợ chồng ông H, bà C và không có yêu cầu gì.

Xét thấy: Tại thời điểm ngày 01/01/2016 giữa ông Đoàn Công H và bà Lâm Thị Mỹ L, ông Lê Đức A thỏa thuận viết giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.400m^2 thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998; không làm thủ tục sang nhượng theo quy định là không đúng quy định tại Điều 134 BLDS năm 2005. Căn cứ vào quy định tại Điều 127 BLDS năm 2005 thì giao dịch giữa ông H và bà L, ông A là giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, tại thời điểm sang nhượng ông H đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà L. Gia đình bà L, ông A đã giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H. Trong quá trình sử dụng đất không phát sinh tranh chấp gì. Các thành viên trong hộ gia đình ông Lê Đức A gồm các con là Lê Nho L1, Lê Hoàng A1, Lê Nho H1, Lê Nho H2 đều chấp nhận sang nhượng diện tích đất này cho vợ chồng ông H, bà C. Cho nên, căn cứ vào Điều 129 BLDS năm 2015 thì yêu cầu của ông H, bà C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng "Giấy bán đất" là có căn cứ chấp nhận.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998 thể hiện thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02 có diện tích 1.400m^2. Theo mảnh chỉnh lý thửa đất ngày 02/12/2022 xác định diện tích đất thực tế là 1.484,9m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định diện tích đất thực tế hiện nay đúng như hiện trạng, vị trí, diện tích đất tại thời điểm sang nhượng. Tại công văn số 478/UBND-NC, ngày 21/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định diện tích biến động tăng thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998 thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa

ông H và gia đình bà L, ông A đối với diện tích 1.484,9m^2. Trong đó, 1.400m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 84,9m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Trong giai đoạn giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng. Thể hiện tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nguyên đơn không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C được chấp nhận nên bà Lâm Thị Mỹ L, ông Đoàn Công H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 203 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 127, 134 BLDS năm 2005.

- Điều 129 BLDS năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại "Giấy bán đất" ngày 01/01/2016 giữa ông Đoàn Công H và bà Lâm Thị Mỹ L, ông Lê Đức A; Lê Hoàng A1, Lê Nho L1, Lê Nho H1 đối với diện tích đất trồng lúa 1.484,9m^2 . Trong đó, 1.400m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998 cấp cho hộ Lê Đức A và 84,9m^2 biến động tăng thêm, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(*Kèm theo mảnh chỉnh lý thửa đất ngày 02/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh*)

Tạm giao cho ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất trồng lúa 1.484,9m^2 tại khu vực đồng Cây Me thuộc thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L.046982, cấp ngày 24/8/1998.

Ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí:

- Bà Lâm Thị Mỹ L, ông Lê Đức A có trách nhiệm nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, sung quỹ nhà nước.

- Hoàn trả lại cho ông Đoàn Công H, bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền 300.000đ tạm ứng án phí mà ông H, bà C đã nộp tại biên lai số 0011358, ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Án xử sơ thẩm. Nguyên đơn, Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được 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 (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND H.Tánh Linh;
- CC THA DS H.Tánh Linh;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Yến