TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÙ ĐĂNG** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số : 49 /2022/DS-ST
Ngày: 12 - 9 - 2022
V/v " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Ông Trần Văn Xuyến
***Các Hội thẩm nhân dân*:**

[1]. ông Phạm Thành Đô;

[2]. bà Lê Thị Thận;

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Thế Vinh - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: bà Mai Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 09 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 66/2020/DS-ST ngày 17/03/2020 về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa ra xét xử số 46/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 08 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Nguyễn T D; Sinh năm 1962
Địa chỉ : Thôn 2, xã M , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn :
Lưu Phi Hùng; Sinh năm 1988 (có mặt)
Địa chỉ : Thôn 2, xã M , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
Bị đơn: ông Lê Quang M; Sinh năm 1952
bà Trần Thị X L; Sinh năm 1946
Địa chỉ : số 234. đường Lý C T, P.9, Q.3, TP. HCM
Chỗ ở hiện nay : Thôn 4, xã B , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
Nguyễn V T, Sinh năm 1991. (vắng mặt)
Địa chỉ : Thôn 5, xã Đức Liễu, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1/ ông Phạm V L; Sinh năm 1974.(vắng mặt)
bà Nguyễn T T; Sinh năm 1970.(vắng mặt)

Địa chỉ : thôn 5, xã B M, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
2/ chị Huỳnh K H; sinh năm 1979.(vắng mặt)
Địa chỉ : Thôn 10, xã Bom Bo, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.
3/ ông Phạm Văn Muông; sinh năm 1966.(vắng mặt)
bà Kiều T C; sinh năm 1969.(vắng mặt)
Địa chỉ : Khóm B Ci, Phường 1, Thị xã D H, tỉnh Trà Vinh.
Nơi ở hiện nay: Tổ 9, ấp T, xã M, huyện H Q, tỉnh Bình Phước.
4/Nguyễn Trần T A; sinh năm 1974 .(vắng mặt)
Địa chỉ : Thôn 3, xã Bom Bo, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.
Người làm chứng:
1/Nguyễn Th Kh; sinh năm 1979 .(vắng mặt)
Địa chỉ : Thôn 3, xã M , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
2/ Phạm T H; sinh năm 1965.(vắng mặt)
Địa chỉ : Thôn 3, xã M , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2020 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 22/1/2009 bà Nguyễn T D có nhận chuyển nhượng của ông Lê Quang Minh, bà Trần Thị X L diện tích đất chiều ngang mặt đường 25m, chiều dài 50m, diện tích khoảng hơn 700m^2, tính từ mép mương nước đường, đất tọa lạc tại thôn 5, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 250.000.000đ, Tôi đã đưa 200.000.000đ và nhận đất sử dụng từ đó đến nay, việc thỏa thuận sang nhượng có giấy viết tay, khi chuyển nhượng thì thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang làm thụ tục cấp giấy chứng nhận, vì vậy bà Lan hứa khi làm sổ song sẽ sang tên cho tôi, ngoài ra bà Lan sẽ phải đăng ký thửa đất có 200m^2 đất thổ cư.

Đến ngày 19/08/2010 ông Lê Quang Minh, bà Trần Thị X L được UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH 00110, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, Tuy nhiên từ đó đến nay ông Lê Quang Minh, bà Trần Thị X L vẫn không làm thủ tục sang tên cho tôi.

Qua các lời khai của bị đơn, người liên quan, người làm chứng thì nguyên đơn khẳng định:

Không có sự việc bà Dừa yêu cầu bà Nguyễn Trần T A đứng ra trả nợ thay cho bà Huệ.

Không có sự việc bà Nguyễn Trần T A bảo đảm đứng ra trả nợ thay cho bà Huệ.

Không có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ.

Trong đơn khởi kiện đánh máy nhầm ngày 22/7/2009, thực tế là ngày 22/1/2009.

Tài liệu chứng cứ mà bị đơn đưa ra Loan Anh có nhận 100.000.000đ, nguyên đơn không biết gì về giấy này.

Giấy có nội dung " 202" " chị dừa", nguyên đơn khẳng định không phải chữ bà Dừa.

Khi ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn hoàn toàn minh mẫn tỉnh táo.

Theo kết quả đo đạc diện tích đất thực tế hiện nay không đủ theo như giấy mua bán viết tay.

Vì vậy yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng giải quyết:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn T D với ông Lê Quang Minh, bà Trần Thị X L.

Diện tích đất thực tế còn lại tọa lạc tại thôn 5, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn T D.

Rút yêu cầu khởi kiện với nội dung thửa đất có đất thổ cư.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Trần Thị X L có người con riêng tên là Nguyễn Trần T A, bà Trần Thị X L có quen biết với và Phạm T H và bà Nguyễn T D.

Đầu năm 2008, bà Trần Thị X L nghe bà Nguyễn T D tâm sự việc bà Huệ nợ tiền bà Dừa, bà Dừa đã đòi nhiều lần nhưng bà Huệ chưa trả. Do việc này không liên quan nên bà Lan cũng không quan tâm.

Đầu tháng 01/2009, bà Dừa gặp bà Lan và nói Nguyễn Trần T A đã đứng ra nhận nợ thay cho bà Huệ, mấy ngày sau bà Dừa yêu cầu bà Lan trả nợ thay cho Nguyễn Trần T A với lý do bà Loan Anh là con bà Lan, hiện vẫn sống chung nhà với bà Lan. Bà Lan không đồng ý vì không có nợ nần gì bà Dừa. Mặc khác, Loan Anh mặc dù chung hộ khẩu nhưng đã có chồng con, có kinh tế riêng và nhà ở sát vách nhà bà Lan.

Đến trưa ngày 22/01/2009 (*nhằm ngày 27 tháng chạp âm lịch năm 2009*), trong lúc gia đình bà Lan, ông Minh đang chuẩn bị đón tết nguyên đán thì bà Dừa cùng chồng và con đi xe ô tô vào nhà bà Lan la hét, chửi bới buộc bà Lan phải trả tiền cho bà Dừa. Bà Dừa đưa ra giấy nhận tiền (viết tay) do Loan Anh nhận ngày 27/4 AL (nhằm ngày 31/5/2008) và tờ giấy do bà Dừa tự viết để tính lãi đến ngày 22/01/2009, tổng số tiền bà Dừa buộc bà Lan phải trả là 202.000.000đ. (*Hai trăm lẻ hai triệu đồng*).

Bà Lan đã gọi bà Loan Anh sang cùng nói chuyện và các bên xác nhận rằng bà Phạm T H mới là người vay tiền, Loan Anh chỉ là người đứng ra đảm bảo cho bà Huệ nên ký giấy chứ thực chất thì Loan Anh không nhận tiền từ bà Dừa.

Thái độ hung hãn, la lối của bà Dừa và gia đình làm cho tôi và các thành viên trong gia đình bà Lan cảm thấy rất xấu hổ với bà con lối xóm. Bà Lan đã gọi điện cho cháu ruột là ông Nguyễn Th Kh,ông Khuyên đi xe gắn máy đến nhà tôi vào lúc 14 giờ, sau khi các bên nói rõ nội dung sự việc, ông Khuyên đã gọi điện cho bà Huệ để xác minh đúng nội dung sự việc nên ông Khuyên yêu cầu các bên giữ bình tĩnh và đi chở bà Huệ đến.

Trong lúc chờ đợi thì bà Dừa cùng chồng con vẫn hung hãn, la lối và yêu cầu bà Lan phải cấn đất trừ nợ. Bà Dừa nói: "Chị cứ viết giấy sang nhượng đất đi, nếu con Huệ đến đây và nhận trả nợ thì em trả tờ giấy này lại cho vợ chồng chị". Do sợ mất mặt nên vợ chồng bà Lan, ông Minh tạm viết " Giấy sang nhượng đất thổ cư" cho bà Dừa. Giấy này được lập vào lúc 15 giờ ngày 22/01/2009 (*nhằm ngày 27 tháng chạp âm lịch năm 2009*).

Khi nhận "Giấy sang nhượng đất thổ cư" thì bà Dừa trả lại cho bà Lan:

1/"Giấy nhận tiền" do Trần T A nhận ngày 27/4 AL (nhằm ngày 31/5/2008) với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng);

2/Tờ giấy do bà Dừa tự viết để tính lãi, gốc đến ngày 22/01/2009 với tổng số tiền là 202.000.000đ (hai trăm lẻ hai triệu đồng).

Đến khoảng 16 giờ cùng ngày, ông Khuyên đã chở bà Huệ đến, tất cả chúng tôi cùng nói chuyện, bà Huệ hứa trả nợ cho bà Dừa nhưng xin giảm lãi thì bà Dừa không

đồng ý. Do vậy cuộc thương lượng không thành, bà Dừa đem tờ "Giấy sang nhượng đất thổ cư" đi về.

Sau đó, đến ngày 01/7/2010 vợ chồng bà Lan, ông Minh được UBND xã Bình Minh mời đến làm việc theo đơn khiếu nại của bà Dừa.

Tại buổi làm việc, ông Lê Quang Mkhẳng định: "*Giấy sang nhượng đất thổ cư" nêu trên chỉ là Hợp đồng giả cách, chúng tôi chưa nhận tiền từ việc mua bán đất, chúng tôi không bàn giao đất nên không đồng ý làm việc, đồng thời yêu cầu hủy giấy này để bà Huệ cùng Loan Anh liên đới trả nợ cho bà Dừa"*. Sau đó, ông Lê Quang Mbỏ đi về trước.

Riêng bà Lan, do thời điểm này vừa bị tai biến, phải ngồi làm việc liên tục từ 08 giờ sáng đến 10 giờ cùng ngày nên quá mệt mỏi, mất một phần khả năng nhận thức nên đã ký vào biên bản giải quyết đơn khiếu nại. Tại thời điểm này, thửa đất vẫn chưa đăng bộ xong.

Căn cứ vào sự thật khách quan nêu trên, căn cứ vào đơn khởi kiện của bà Nguyễn T D, căn cứ vào hồ sơ tài liệu chứng cứ, bị đơn cho rằng:

1/ Bà Nguyễn T D khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cung cấp hồ sơ đến Tòa án có bản photo Hóa đơn bán hàng của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng (ngày 30/3/2010); Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 01/9/2010 của Chi cục thuế huyện Bù Đăng; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất 01/9/2010 của Chi cục thuế huyện Bù Đăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/8/2010.

Như vậy, Hợp đồng viết tay được xác lập từ ngày 22/01/2009 (nhằm ngày 27 tháng chạp âm lịch năm 2009), đến năm 2010 bà Dừa đã bà Dừa đã đóng tiền đo đạc cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nên biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nhưng không có ý kiến gì. Sự việc từ đó đến nay hơn 10 năm bà Dừa vẫn không có ý kiến, không yêu cầu gì. Đến nay thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đã hết. Căn cứ điều 429 Bộ luật dân sự, bà Lan và ông Minh yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết đối với nội dung "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của nguyên đơn Nguyễn T D.

2/ Bà Lan và ông Minh đề nghị Tòa án tuyên giao dịch dân sự vô hiệu đối với "Giấy mua bán đất thổ cư" lập ngày 22/01/2009 nêu trên do đây là giao dịch giả tạo. Thực chất thì bà Lan, ông Minh không nợ tiền bà Dừa, không bán đất cho bà Dừa, sau khi ký giấy không nhận tiền từ bà Dừa, không bàn giao đất cho bà Dừa thửa đất hiện nay vẫn do bà Lan ông Minh quản lý, canh tác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trần Thị Kim Loan vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày: Tôi là con của bà Trần Thị X L.

Trước đây mẹ tôi bà Trần Thị X L có mối quan hệ quen biết với và Phạm T H và bà Nguyễn T D.

Tôi được biết đầu năm 2008, mẹ tôi bà Trần Thị X L nghe bà Nguyễn T D tâm sự việc bà Phạm T H nợ tiền bà Dừa, bà Dừa đã đòi nhiều lần nhưng bà Huệ chưa trả nhưng do việc này không liên quan nên mẹ tôi cũng không quan tâm.

Riêng bà Huệ, do biết tôi cùng gia đình tôi có thân tình với bà Dừa nên khi bà Dừa liên tục đòi nợ thì bà Huệ nhờ tôi gánh nợ thay. Do vậy, tôi đã đến gặp bà Dừa tại nhà bà Dừa và ký "Giấy nhận tiền" vào ngày 27/4 AL (nhằm ngày 31/5/2008) với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Tuy nhiên trên thực tế thì tôi không nhận số tiền này mà chỉ nhận nợ thay cho bà Huệ.

Đến trưa ngày 22/01/2009 (nhằm ngày 27 tháng chạp âm lịch năm 2009), trong lúc gia đình mẹ tôi (bà Lan) đang chuẩn bị đón Tết nguyên đán thì bà Dừa cùng chồng và con đi xe ô tô vào nhà tôi la hét, chửi bới buộc mẹ tôi (bà Lan) phải trả tiền cho bà Dừa. Bà Dừa đưa ra giấy nhận tiền (viết tay) nêu trên do tôi ký và 01 tờ giấy do bà Dừa tự viết để tính lãi đến ngày 22/01/2009. Tổng số tiền bà Dừa buộc mẹ tôi (bà Lan) phải trả là 202.000.000đ (Hai trăm lẻ hai triệu đồng).

Mẹ tôi đã gọi tôi sang cùng nói chuyện và các bên xác nhận rằng bà Phạm T H mới là người vay tiền, tôi (Loan Anh) chỉ là người đứng ra đảm bảo cho bà Huệ nên ký giấy chứ thực chất thì Loan Anh không nhận tiền từ bà Dừa.

Do tôi đã trót ký Giấy nhận tiền nên để tránh việc bà Dừa la ó, mẹ tôi đã gọi điện cho anh họ tôi là ông Nguyễn Th Kh, ông Khuyên đi xe gắn máy đến nhà tôi vào lúc 14 giờ. Sau khi các bên nói rõ nội dung sự việc, ông Khuyên đã gọi điện cho bà Huệ để xác minh đúng nội dung sự việc nên ông Khuyên yêu cầu các bên giữ bình tĩnh và đi chở bà Huệ đến.

Trong lúc chờ đợi thì bà Dừa cùng chồng con vẫn hung hãn, la lối và yêu cầu mẹ tôi phải cấn đất trừ nợ. Bà Dừa nói: "Chị cứ viết giấy sang nhượng đất đi, nếu con Huệ đến đây và nhận trả nợ thì em trả tờ giấy này lại cho vợ chồng chị". Do sợ mất mặt nên mẹ tôi tôi tạm viết "Giấy sang nhượng đất thổ cư" cho bà Dừa. Giấy này được lập vào lúc 15 giờ ngày 22/01/2009 (nhằm ngày 27 tháng chạp âm lịch năm 2009).

Khi nhận "Giấy sang nhượng đất thổ cư" thì bà Dừa trả lại cho mẹ tôi (bà Lan):

+ "Giấy nhận tiền" do Trần T A nhận ngày 27/4 AL (nhằm ngày 31/5/2008) với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng);

+ Và tờ giấy do bà Dừa tự viết để tính lãi, gốc đến ngày 22/01/2009 với tổng số tiền là 202.000.000đ (hai trăm lẻ hai triệu đồng).

Đến khoảng 16 giờ cùng ngày, anh Khuyên đã chở bà Huệ đến. Tất cả chúng tôi cùng nói chuyện. Bà Huệ hứa trả nợ cho bà Dừa nhưng xin giảm lãi thì bà Dừa không đồng ý. Do vậy cuộc thương lượng không thành, bà Dừa đem tờ "Giấy sang nhượng đất thổ cư" đi về.

Sau đó thì tôi không biết gì thêm.

Trong mẫu giấy đề ngày " 27/4 AL" mà tôi cung cấp cho Tòa án thì dòng chữ trên cùng (chị 5 lan) là do bà Dừa ghi, còn lại các dòng chữ là do chị viết.

Trong mẫu giấy đề ngày 22/1.2009, chị không biết chữ của ai, các con số 60-30-30-72 là như thế nào, chỉ nhớ tiền gốc 100.000.000đ, tiền lãi 102.000.000đ, tổng cộng 202.000.000đ và ghi là "202".

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Muông, bà Kiều T C vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày: Trước đây gia đình chị có thửa đất tại thôn 8, xã Bom Bo, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, ngày nay là thôn 5, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, không nhớ rõ năm nào, gia đình có bán cho người tên Chiến thửa đất chiều ngang theo mặt đường 5m, sau này anh chiến chuyển nhượng lại cho người khác và hiện nay ông Phạm V L, bà Nguyễn T T đang sử dụng, phần đất tiếp theo 25m bán cho bà Trần Thị X L, phần còn lại 9,2m sau này bà bán cho chị Huỳnh K H, anh Lê Đông Hồ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm V L, chị Nguyễn T T vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày: Gia đình anh có thửa đất tại thôn 5, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mua người tên Chiến, thửa đất chiều

ngang theo mặt đường 5m, anh mua thêm 0,5m của ông phạm Văn Mém, Nguyễn Thị Em nên chiều rộng thửa đất 5,5m giáp với phần đất bà Lan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh K H vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày: Trước đây chị có nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Muông, bà Kiều T C thửa đất lạc tại thôn 5, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, chiều ngang mặt đường 9,26m, một bên giáp đất ông Thu có hàng rào xây, một bên giáp bà Lan có cột bê tông.

Người làm chứng Nguyễn Th Kh vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày: Bà Phạm T H, bà Nguyễn T D đều là người quen của tôi, giữa tôi với bà Huệ, bà Dừa không có thù oán, mâu thuẫn cũng không có tình cảm gì đặc biệt.

Trưa ngày 22/01/2009 (27/12/2008 âm lịch), dì Lan gọi điện cho tôi và mẹ tôi tên Trần Thị Chương . Dì Lan nhờ chúng tôi đến nhà dì ở thôn 4, xã Bom Bo can thiệp việc gia đình bà Dừa đến la ó đòi dì Lan trả nợ thay cho Loan Anh.

Tôi đã chở mẹ tôi đến nhà dì Lan. Qua nói chuyện giữa các bên tôi được biết câu chuyện: Bà Phạm T H nợ tiền bà Dừa. Do bà Huệ không có tiền trả nên Loan Anh nhận nợ thay cho bà Huệ. Do dì Lan là mẹ của Loan Anh nên bà Dừa đến đòi nợ dì Lan, yêu cầu dì Lan phải trả số tiền là 202.000.000đ (*Hai trăm lẻ hai triệu đồng*).

Nghe xong câu chuyện tôi yêu cầu mọi người bình tĩnh, đừng la ó gây mất trật tự rồi tôi chạy vào rẫy của bà Huệ ở xã Đăk Nhau, cách nhà dì Lan khoảng 20km để chở bà Huệ đến. Đến khoảng 16 giờ cùng ngày tôi cùng bà Huệ đến nhà dì Lan. Tôi thấy bà Huệ, dì Lan, bà Dừa cùng Loan Anh nói chuyện với nhau. Qua đó bà Huệ hứa trả nợ cho bà Dừa và xin giảm lãi nhưng bà Dừa không đồng ý vì cho rằng bà Huệ đã bội tín, bà Dừa không còn tin tưởng, mặt khác đã có dì Lan viết giấy sang nhượng đất cho bà Dừa để làm tin nên từ nay bà Dừa chỉ đòi dì Lan, nếu bà Huệ có tiền thì cứ trả lại cho dì Lan, sau đó bà Dừa cùng gia đình đi về.

Tôi nghe dì Lan nói đã viết giấy tay sang nhượng đất cho bà Dừa để làm tin.

Người làm chứng Phạm T H vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày nội dung: Năm 2007 tôi có vay tiền của bà Dừa, năm 2008 chốt nợ cả gốc và lãi 100.000.000đ nhưng chưa có tiền trả, vì vậy tôi nhờ cô Nguyễn Trần Thị Kim Loan nhận nợ thay tôi với bà Dừa, bà Dừa đồng ý, do vậy sau đó tôi không nợ bà Dừa nữa. Đến ngày 22/1/2009, bà Lan, ông Khuyên gọi điện thông báo việc bà Dừa đến nhà bà Lan đòi nợ, sau đó ông Khuyên vào rẫy chở tôi ra nhà bà Lan, khoảng 16 giờ cùng ngày qua nói chuyện được biết bà Lan ký nhận cho bà Dừa giấy sang nhượng đất để làm tin cho khoản nợ của Nguyễn Trần Thị Kim Loan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tại phiên tòa, xét thấy:

[1]Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Toà án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, căn cứ vào điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[3] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Nguyễn T D với ông Lê Quang Mbà Trần Thị X L.

Xét thấy: Vào ngày 22/1/2009 ông Lê Quang Mbà Trần Thị X L có sang nhượng cho bà Nguyễn T D một thửa đất và viết giấy tay với nội dung thửa đất diện tích chiều rộng theo mặt đường 25m, chiều sâu khoảng 50m, tứ cận trước giáp đường nhựa, sau giáp đường điện cao thế (đất ông Muôn), bên phải giáp ông Lời, bên trái giáp nhà ông Muôn (bà Hương hiện nay), tọa lạc tại thôn 5, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 250.000.000đ và các bên cam kết bà Dừa toàn quyền sử dụng miếng đất trên và chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi nhận đất, nguyên đơn giao số tiền 200.000.000đ và đổ đất và san lấp mặt bằng thửa đất.

Bị đơn cho rằng:

1/ Ngày 01/7/2010 vợ chồng bà Lan, ông Minh được UBND xã Bình Minh mời đến làm việc theo đơn khiếu nại của bà Dừa.

Tại buổi làm việc: Ông Lê Quang Mkhẳng định: *"Giấy sang nhượng đất thổ cư" nêu trên chỉ là Hợp đồng giả cách. Chúng tôi chưa nhận tiền từ việc mua bán đất, chúng tôi không bàn giao đất nên không đồng ý làm việc, đồng thời yêu cầu hủy giấy này để bà Huệ cùng Loan Anh liên đới trả nợ cho bà Dừa".* Sau đó ông Lê Quang Mbỏ đi về trước.

Xét thấy không có bất cứ tài liệu gì chứng minh ngày 01/7/2010 tại buổi hòa giải, ông Lê Quang Mcho rằng *"Giấy sang nhượng đất thổ cư" chỉ là Hợp đồng giả cách.*

2/ Bà Nguyễn T D khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cung cấp hồ sơ có bản photo Hóa đơn bán hàng của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng (ngày 30/3/2010); Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 01/9/2010 của Chi cục thuế huyện Bù Đăng; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất 01/9/2010 của Chi cục thuế huyện Bù Đăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/8/2010.

Như vậy, Hợp đồng viết tay được xác lập từ ngày 22/01/2009 (nhằm ngày 27 tháng chạp âm lịch năm 2009). Đến năm 2010 bà Dừa đã bà Dừa đã đóng tiền đo đạc cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nên biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nhưng không có ý kiến gì. Sự việc từ đó đến nay hơn 10 năm bà Dừa vẫn không có ý kiến, không yêu cầu gì. Đến nay, thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đã hết. Căn cứ điều 429 Bộ luật dân sự, bà Lan và ông Minh yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết đối với nội dung "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của nguyên đơn Nguyễn T D.

Xét thấy : Theo quy định tại điều 155 Bộ luật dân sự 2015 không áp dụng thời hiệu trong trường hợp tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định luật đất đai, như vậy tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan trực tiếp về quyền sử dụng đất.

Ngoài ra ngày 01/7/2010 UBND xã Bình Minh lập Biên bản hòa giải và nội dung ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

(Bà Trần Thị X L có trách nhiệm đứng ra làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất nêu trên kể từ hôm nay (01/7/2010) cho đến khi UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dừa.

Bà Nguyễn T D có trách nhiệm nộp các loại phí, thuế khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và thủ tục xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vợ chồng bà Lan có trách nhiệm ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất cho bà Dừa.

Bà Nguyễn T D có trách nhiệm trả bà Lan số tiền 50.000.000đ ngay sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Dừa).

Việc thỏa thuận hòa giải thành tại cơ cở không thỏa thuận về thời hạn cho các bên hoàn thành thủ tục. Vì vậy bị đơn cho rằng đình chỉ giải quyết vụ án vì hết thời hiệu là không đúng.

3/ Bị đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Trần Thị Kim Loan cho rằng "Giấy mua bán đất thổ cư" lập ngày 22/01/2009 là giao dịch dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, bà Lan, ông Minh không bán đất cho bà Dừa.

Xét thấy từ ngày 22/01/2009 đến trước thời điểm tòa án thụ lý, bị đơn không có bất cứ tài liệu gì phản đối để chứng minh cho rằng hợp đồng giả tạo.

Tại biên bản làm việc, hòa giải tại UBND xã vào các ngày 31/03/2010 và ngày 01/7/2010 bị đơn vẫn thừa nhận thỏa thuận và thực hiện việc sang nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không thừa nhận việc vay nợ, trả nợ thay, cấn trừ nợ và các tài liệu chứng cứ mà bị đơn đưa ra về việc vay nợ, chốt lại con số " 202". Xét thấy con số "202" không có ý nghĩa, không thể hiện số tiền, người liên quan không giải thích được tại sao có số "202", các đương sự không ai yêu cầu giám định, nên nay bị đơn cho rằng hợp đồng ngày 22/01/2009 trên là giả tạo do việc vay nợ, trả nợ thay và cấn trừ nợ là không đúng.

Ngoài ra bị đơn cho rằng bà Dừa ép buộc Bà Trần Thị X L chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ .

Xét thấy: Nếu bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị ép buộc thì bị đơn có quyền thực hiện quyền của mình yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, thời hiệu khởi kiện hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự 2005, từ năm 2010 đến trước khi nguyên đơn khởi kiện bị đơn không thực hiện quyền khởi kiện của mình, mặc nhiên thừa nhận, chứng tỏ việc ép buộc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

4/ Bị đơn cho rằng bà Trần Thị X L, do thời điểm này vừa bị tai biến, phải ngồi làm việc liên tục từ 08 giờ sáng đến 10 giờ ngày 01/7/2010 nên quá mệt mỏi, mất một phần khả năng nhận thức nên đã ký vào biên bản giải quyết đơn khiếu nại.

Xét thấy lời trình bày này của bị đơn không có căn cứ, ngoài biên bản làm việc ngày 01/7/2010 tại UBND xã Bình Minh vẫn còn biên bản làm việc ngày 31/03/2010 bà Lan vẫn thỏa thuận hòa giải thành với bà Dừa.

Như vậy bà Trần Thị X L, ông Lê Quang Mđã hoàn thành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND huyện Bù Đăng đã có giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00111, ký ngày 19/8/2010, thửa đất số 01, tờ bản đồ 00, diện tích 707,7m^2. Tuy nhiên UBND huyện Bù Đăng chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lan lý do người sử dụng chưa nộp nghĩa vụ tài chính theo Công văn trả lời số 962 ngày 14/7/2022 của UBND huyện Bù Đăng.

Theo quy định tại Điểm b, khoản 1, Điều 688 BLDS 2015 quy định Điều khoản chuyển tiếp:

1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:

a)

b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này.

Như vậy giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn T D với bà Trần Thị X L ông Lê Quang Mđang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, cụ thể bà Trần Thị X L ông Lê Quang Mđã giao đất, Bà Nguyễn T D đã nhận đất và đổ đất san lấp mặt bằng, bà Nguyễn T D đã giao số tiền 200.000.000đ cho bị đơn hoàn thành hơn 2/3 nghĩa vụ nên áp dụng khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự 2015, theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Ngoài ra mặc dù thời điểm chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực nhưng theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Toà án Nhân dân Tối cao ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự:

Tại tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau này 15/10/1993.

a. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà 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 năng 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 qui 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 Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a gia tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b.1…

b.2…

b.3. 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 tiểu 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 Toà án công nhận hợp đồng.

Như vậy tại thời điểm các bên chuyển nhượng, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng hoặc chứng thực, nhưng sau khi các bên đã thực hiện hợp đồng (bên bán giao đất và bên mua giao tiền hơn 2/3 nghĩa vụ) bên nhận chuyển nhượng đã đổ đất san lấp mặt bằng, bên chuyển nhượng không phản đối trước khi nguyên đơn khởi kiện và cho đến ngày nay 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.

Các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch.

Theo giấy viết tay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Quang Mbà Trần Thị X L thì chiều dài thửa đất tính từ mương nước của đường, còn chiều rộng thửa đất theo mặt tiền là 25m, tuy nhiên thực tế đo đạc hiện nay 23,94m, nếu đo đúng 25m theo ý kiến của nguyên đơn thì có sự chồng lấn phần đất nhà anh Lời 0,48m, phần đất chị Huỳnh K H 0,58m.

Theo Công văn trả lời số 962 ngày 14/7/2022 của UBND huyện Bù Đăng nội dung:

Thửa đất cấp cho ông Phạm V L, bà Nguyễn T T, chị Huỳnh K H là số liệu đo đạc chính quy, còn đối với thửa đất cấp cho ông Lê Quang Mbà Trần Thị X L số liệu đo đạc chưa chính quy nên không chính xác.

Nguyên đơn thừa nhận ý kiến của UBND huyện Bù Đăng, đề nghị công nhận phần diện tích đất còn lại thực tế không tranh chấp.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích 707,1m^2, trên sơ đồ có thể hiện phần đất hành lang lộ giới hạn chế sử dụng nhưng chưa tính diện tích và hiện nay hành lang lộ giới thay đổi.

Như vậy hiện nay tổng diện tích đất không tranh chấp 1040,9m^2 (bao gồm phần diện tích đất sử dụng 659,8m^2 và phần diện tích hành lang đường bộ hạn chế sử dụng mới là 381,1m^2, gồm các điểm tọa độ 40; 41; A; 37;38; B thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn bà Nguyễn T D. (có sơ đồ tọa độ kèm theo).

Do UBND huyện Bù Đăng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00111, ký ngày 19/8/2010, thửa đất số 01, tờ bản đồ 00, diện tích 707,7m^2. Tuy nhiên UBND huyện Bù Đăng chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lan lý do người sử dụng chưa nộp nghĩa vụ tài chính, vì vậy đề nghị UBND huyện Bù Đăng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00111, ký ngày 19/8/2010, thửa đất số 01, tờ bản đồ 00, diện tích 707,7m^2 , tọa lạc tại thôn 5, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đứng tên ông Lê Quang Mbà Trần Thị X L.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị X L ông Lê Quang Mphải liên đới nộp số tiền án phí dân sự là 300.000đ.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010176 ngày 17/01/2020.

Chi phí xác minh thẩm định, định giá tài sản 3.000.000đ và chi phí đo đạc 5.181.818đ, tổng cộng 8.181.818đ. bà Trần Thị X L ông Lê Quang Mliên đới trả lại bà Nguyễn T D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 129, 500, 501 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Toà án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng " Giấy sang nhượng đất " ký ngày ngày 22/1/2009 giữa ông Lê Quang Mbà Trần Thị X L với bà Nguyễn T D có hiệu lực pháp luật.

Diện tích đất 1040,9m^2 (bao gồm phần diện tích đất sử dụng 659,8m^2 và phần diện tích hành lang đường bộ hạn chế sử dụng mới là 381,1m^2, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, tứ cận bắc giáp đường nhựa ĐT 760, bà Hương, nam giáp ông Lời, đông giáp đường nhựa ĐT 760, tây giáp ông Muôn, đường điện cao thế, đất tọa lạc tại thôn 5, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn bà Nguyễn T D (gồm các điểm tọa độ 40; 41; A; 37;38; B theo bản đồ đo đạc kèm theo).

Đề nghị UBND huyện Bù Đăng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00111, ký ngày 19/8/2010, thửa đất số 01, tờ bản đồ 00, diện tích 707,7m^2 . tọa lạc tại thôn 5, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đứng tên ông Lê Quang Mbà Trần Thị X L.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Trần Thị X L, ông Lê Quang Mphải liên đới nộp số tiền án phí dân sự là 300.000đ.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010176 ngày 17/01/2020.

Chi phí xác minh thẩm định, định giá tài sản 3.000.000đ và chi phí đo đạc 5.181.818đ, tổng cộng 8.181.818đ. bà Trần Thị X L, ông Lê Quang Mliên đới trả lại bà Nguyễn T D.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

[3]. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc từ ngày Bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND h. Bù Đăng;
- Chi cục THADS h. Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Xuyến