

Bản án số: 61/2019/DS-ST

Ngày: 29/11/2019.

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển Quyền sử dụng 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 Nguyễn Văn Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đăng Bảy.

2. Ông Nguyễn Mạnh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lường Văn Tình – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên tòa: Ông An Bắc Lùng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 91/2019/DSST, ngày 20 tháng 5 năm 2019, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2019/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Phạm Ngọc Đ, sinh năm 1982 chị Vi Thị L, sinh năm 1983. (Chị L ủy quyền cho anh Đ, anh Đ có mặt)

HKTT: Thôn SL, xã ThS, huyện BD, tỉnh BP.

2. *Bị đơn:*

+ Bà Hữu Thị S, sinh năm 1954.

HKTT: Thôn 4, xã Đồng Nai, huyện BD, tỉnh BP.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu ĐL, thị trấn ĐPh, huyện BD, tỉnh BP hước.

+ Anh Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1992. (Vắng mặt).

HKTT: Thôn 4, xã Đồng Nai, huyện BD, tỉnh BP.

+ Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1988. (Vắng mặt).

HKTT: Thôn SL, xã ThS, huyện BD, tỉnh BP.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2019, quá trình giải quyết vụ án anh Đ chị L

thống nhất trình bày:

Ngày 29/11/2010, anh chị sang nhượng của anh Nguyễn Ngọc T 01 thửa đất diện tích 5.500 m² tại thôn SL, xã ThS, huyện BD, tỉnh BP với giá 54.000.000đ. Thời điểm sang nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất), nhưng trên bản đồ địa chính đã ghi tên bà Hữu Thị S là mẹ ruột của anh T; Hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay, không công chứng, không chứng thực; Anh T giao kèm thêm 01 tờ giấy cho đất viết tay thể hiện thửa đất trên là bà S đã cho anh T, anh T được quyền được sang nhượng đất cho người khác. Sau khi thỏa thuận vợ chồng anh đã giao đủ tiền cho anh T, anh T đã giao đất cho anh chị sử dụng; Bà S thỏa thuận miệng với anh chị khi đất được cấp giấy CNQSD đất sẽ làm thủ tục tách thửa cho anh chị.

Năm 2018, Nhà nước có chính sách cấp giấy CNQSD đất cho các hộ dân nên anh chị thỏa thuận với bà S để bà S đứng ra kê khai đăng ký làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất toàn bộ thửa đất trong đó có diện tích đất mà anh T đã sang nhượng cho anh chị, chi phí làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất mỗi người chịu ½; Anh Đ là người trực tiếp chở bà S đi kê khai đăng ký, nộp lệ phí, làm hồ sơ thủ tục cho đến khi bà S được cấp CNQSD đất số CO 089044 vào sổ cấp số CH 02903 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/11/2018 đứng tên hộ bà Hữu Thị S.

Tháng 12/2018, bà S cùng anh Đ ra Văn phòng công chứng BD để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được nhân viên văn phòng soạn thảo xong, anh Đ và bà S đã ký xác nhận vào hợp đồng, nhưng do còn Thiếu chị L và anh T1 nên văn phòng chưa công chứng mà hẹn buổi chiều anh T1 và chị L có mặt ký hợp đồng rồi công chứng. Tuy nhiên, sau đó bà S không cho anh T1 ra ký hợp đồng chuyển nhượng nên không thể hoàn tất thủ tục sang nhượng được.

Vì vậy, anh chị khởi kiện bà S, anh T và anh T1 là con trai bà S; Đề nghị công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2010 giữa vợ chồng anh chị với anh T là hợp pháp; Yêu cầu bà S, anh T, anh T1 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh chị thửa đất diện tích 5.470,5m² tại thôn SL, xã ThS, huyện BD, tỉnh BP; công nhận diện tích đất 5.470,5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của anh Đ chị L.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc T trình bày: Xác nhận anh là con ruột của bà Hữu Thị S; năm 2010 anh có sang nhượng cho vợ chồng anh Đ chị L diện tích đất khoảng 5.500 m², tại thôn SL, xã ThS, huyện BD, tỉnh BP trên đất có cây điều, giá sang nhượng là 54.000.000đ; Nguồn gốc thửa đất trên do mẹ anh cho anh năm 2010; Khi mẹ anh cho đất cũng như khi anh sang nhượng cho anh Đ chị L đất chưa có giấy CNQSD đất; bà S biết việc anh sang nhượng đất cho anh Đ chị L và không có ý kiến gì; Anh đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh Đ quản lý sử dụng cho đến nay, không có ai tranh chấp. Hiện nay anh Đ khởi kiện yêu cầu bà S và anh T1 làm thủ tục sang nhượng anh thấy phù hợp, không có ý kiến yêu cầu gì, không tranh chấp với ai. Do công việc bận nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 28/5/2019 bị đơn bà Hữu Thị S trình bày: Năm 2010, bà cho con trai là Nguyễn Ngọc T một thửa đất diện tích khoảng 5.500m² tại thôn SL, xã ThS, huyện BD, tỉnh BP để sử dụng; diện tích đất nằm chung trong diện tích đất khoảng 14.000m² của bà. Thời điểm tặng cho đã trồng cây điều nhưng chưa được cấp giấy CNQSD đất. Sau một thời gian anh T sang nhượng diện tích đất trên cho anh Phạm Ngọc Đ chị Vi Thị L, giá tiền bao nhiêu bà không biết. Năm 2018 gia đình bà kê khai và được cấp giấy CNQSD đất; Anh Đ là người

trực tiếp đưa bà đi làm các thủ tục để cấp giấy CNQSD đất; Bà không nhớ chi phí là bao nhiêu, nhưng bà có bỏ ra một số tiền đưa anh Đ nộp thuế cho Nhà nước. Bà có ra văn phòng công chứng để làm thủ tục cho anh Đ đối với diện tích đo thực tế là 5.470,5m², nhưng do anh T1 không đến phòng công chứng nên chưa chứng được hợp đồng. Sau đó do anh T quây phá đòi chia thêm đất, bà không đồng ý thì anh T cùng vợ anh T đánh bà nên bà và anh T1 không ký hợp đồng cho anh Đ nữa mà muốn chính quyền công nhận bà đã chia cho T phần đất mà anh T đã bán cho vợ chồng anh Đ thì bà mới đồng ý ký hợp đồng cho anh Đ.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc T1 trình bày: Anh là con ruột bà Hữu Thị S, bà S cho anh T đất anh không biết, đến khi bà S và vợ chồng anh Đ, chị L làm thủ tục sang tên tách sổ thì anh mới biết; Anh không được ai thông báo làm thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng sang nhượng cho vợ chồng anh Đ chị L. Về sau anh Đ chị L có yêu cầu anh ký nhưng do vợ chồng anh T nhiều lần đến quây phá yêu cầu mẹ anh phải cho thêm đất nên mẹ anh không cho anh ký vào hợp đồng sang nhượng cho anh Đ chị L vì nếu ký hợp đồng mẹ anh sẽ không còn quyền sở hữu đối với diện tích đất nói trên và như vậy anh T sẽ còn đến quây phá yêu cầu bà S cho thêm đất.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hữu Thị S trình bày: Bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà S cho anh T đất để sử dụng chứ không phải cho để sang nhượng; hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Đ chị L với anh T vô hiệu do thời điểm anh T sang nhượng đất cho anh Đ chị L đất chưa được cấp giấy CNQSD đất là chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng; Hai bên chỉ làm giấy viết tay, không công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng, nên đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Đ chị L với anh T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng; Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng sang nhượng giữa các bên là hợp pháp; công nhận diện tích đất 5.470,5m² và cây trồng trên đất thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn; Buộc các bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

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 phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hộ bà S có thửa đất diện tích 14.021,7m², đất trồng cây lâu năm tại thôn SL, xã ThS, huyện BĐ, tỉnh BP; Tháng 10 năm 2010 khi đất chưa được cấp giấy CNQSD đất bà S cho anh T diện tích khoảng 5.500m² là một phần trong thửa đất trên; Việc cho chỉ nói miệng, không làm hợp đồng bằng văn bản. Sau khi nhận đất anh T không canh tác mà sang nhượng lại cho vợ chồng anh Đ chị L với giá 54.000.000đ; Hai bên làm giấy viết tay, chưa công chứng, chứng thực vì đất chưa có giấy CNQSD đất. Sau khi thỏa thuận anh Đ chị L đã giao đủ tiền cho anh T, anh T đã giao đất cho anh Đ chị L canh tác chăm sóc số cây điều trên đất, năm 2013 trồng xen cây cà phê mật độ trung bình 3 x 6m = 18m²/cây, sau đó còn trồng thêm 20 cây bưởi, 30 cây sầu riêng.

Bà S cùng các thành viên trong gia đình bà biết việc anh T sang nhượng đất cho

anh Đ chị L nhưng không có ý kiến gì; quá trình anh Đ chị L canh tác bà S cùng anh T1 vẫn canh tác diện tích đất còn lại giáp ranh đất của anh Đ chị L từ năm 2010 cho đến nay nhưng cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp; Đồng thời, bà S thỏa thuận với anh Đ chị L khi Nhà nước cấp giấy CNQSD đất thì cùng bỏ tiền ra làm thủ tục sau đó sẽ làm thủ tục tách thửa cho anh Đ chị L.

Năm 2018, nhà nước có chính sách cấp giấy CNQSD đất cho các hộ dân, do bà S đã đứng tên kê khai trong bản đồ địa chính thửa đất anh T sang nhượng cho anh Đ và cả phần đất còn lại mà bà S và anh T1 đang quản lý sử dụng hai bên nên thống nhất để bà S đứng ra làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất, sau đó làm thủ tục sang nhượng lại cho anh Đ chị L; Anh Đ chị L có nghĩa vụ đóng $\frac{1}{2}$ chi phí làm thủ tục để bà S được cấp giấy CNQSD đất.

Ngày 08/11/2018 bà Hữu Thị S được cấp Giấy CNQSD đất số CO 089044 vào sổ cấp số CH 02903, diện tích 14.021,7m², thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 38, tại thôn SL, xã ThS, huyện BD, tỉnh BP, trong đó bao gồm cả diện tích 5.470,5m² đã sang nhượng cho anh Đ chị L.

Tháng 12/2018, bà S cùng anh Đ đến Văn phòng công chứng BD để làm thủ tục sang nhượng thửa đất trên cho anh Đ chị L nhưng do anh T1 và chị L không có mặt nên chưa công chứng được hợp đồng nên hẹn đến hôm sau có mặt anh T1 và chị L sẽ chứng thực. Tuy nhiên, khi về nhà bà S phát sinh mâu thuẫn với anh T do anh T không đồng ý cho bà S chuyển nhượng phần đất còn lại của bà cho người khác nên bà không đồng ý cho anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ chị L.

Tuy nhiên, khi hai bên đang làm thủ tục tách thửa cho anh Đ chị L do mâu thuẫn với anh T nên bà S không đồng ý tiếp tục hoàn tất thủ tục và không cho anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ chị L. Vì vậy, anh Đ chị L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/11/2010, công nhận thửa đất đo thực tế là 5.470,5m² và toàn bộ cây trồng trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của anh chị.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Ngọc T không tranh chấp gì với anh Đ chị L, đồng ý công nhận hợp đồng, nhưng không đến Tòa án làm việc, không tham gia phiên tòa sơ thẩm; Bị đơn Hữu Thị S yêu cầu anh T phải đến Tòa án cam kết không được quây phá và đòi chia thêm đất thì bà và anh T1 mới ký hoàn tất thủ tục chuyển cho anh Đ chị L; Bị đơn Nguyễn Ngọc T1 không tranh chấp gì với anh Đ chị L và anh T nhưng do bà S không đồng ý ký thủ tục chuyển nhượng cho anh Đ chị L nên anh cũng không ký.

Như vậy, thực tế cả anh T, anh T1 và bà S không tranh chấp thửa đất bà S đã cho anh T, anh T đã sang nhượng cho anh Đ chị L nhưng do hiện nay thửa đất đã được cấp giấy CNQSD đất đứng tên hộ bà S và anh T1 nên anh T không thể trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ chị L. Bà S cũng đã cùng anh Đ đến văn phòng công chứng đề nghị soạn thảo hợp đồng để công chứng, hợp đồng hai bên soạn thảo có nội dung bà S và anh T1 đồng ý chuyển nhượng cho anh Đ chị L diện tích đất 5.470,5m², tại thôn SL, xã ThS, huyện BD, tỉnh Bình Phước, anh Đ và bà S cũng đã ký xác nhận và lấn tay vào hợp đồng, nhưng hợp đồng chưa được công chứng vì anh T1 và chị L chưa có mặt cùng thời gian. Việc bà S cùng anh T ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ chị L thực chất là nhằm hoàn tất thủ tục về mặt hình thức; Tuy nhiên, sau đó bà S không cho anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nên không công chứng được nên hợp đồng chưa có hiệu lực pháp luật. Nguyên nhân là do mâu thuẫn giữa bà S với anh T làm cho anh Đ chị L không thể thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng

đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng của anh T xâm phạm đến quyền và lợi hợp pháp của anh Đ chị L.

Đối với ý kiến người đại diện của nguyên đơn tại phiên tòa cho rằng bà S cho anh T đất để sử dụng, không phải cho để sang nhượng và hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Đ chị L với anh T vô hiệu nên yêu cầu của tuyên hủy hợp đồng là không có cơ sở nên không được chấp nhận, bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/11/2010 giữa anh T với anh Đ chị L mặc dù vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng tại thời điểm giao kết do hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực; đất chưa được cấp giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, tại thời điểm này ngời tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; việc giao kết do hai bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không trái pháp luật, đạo Đ xã hội; đất sau đó đã được cấp giấy CNQSD đất; sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng người nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm trên đất, 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, nên cần công nhận hợp đồng giữa hai bên theo hướng dẫn tại điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là phù hợp.

[2] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét, thẩm định là 3.000.000đ nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải L đới hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nói trên.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nộp,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 122, 688, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh Phạm Ngọc Đ chị Vi Thị L đối với bị đơn bà Hữu Thị S, anh Nguyễn Ngọc T và anh Nguyễn Ngọc T1.

Công nhận giấy sang nhượng đất ngày 29/11/2010 giữa Phạm Ngọc Đ chị Vi Thị L với anh Nguyễn Ngọc T là hợp pháp;

Công nhận diện tích đất 5.470,5m². Ranh giới: Phía Đông Bắc giáp đất anh Phạm Ngọc Đ, phía Bắc giáp đất ông Hà Xuân Tịnh, phía Nam giáp đất bà Hữu Thị S và anh Phạm Ngọc Đ. Là một phần diện tích 14.021,7m² theo Giấy CNQSD đất số CO 089044 vào sổ cấp số CH 02903; Thuộc thửa đất số 20; Tờ bản đồ số 38. Địa chỉ: thôn SL, xã ThS, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (có sơ đồ đo vẽ kèm theo) cùng toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh Phạm Ngọc Đ chị Vi Thị L.

[2] Anh Phạm Ngọc Đ chị Vi Thị L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

[3] Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 089044 vào sổ cấp số CH 02903, diện tích 14.021,7m², thuộc thửa

đất số 20, tờ bản đồ số 38, tại thôn SL, xã ThS, huyện BD, tỉnh BP để cấp lại sau khi trừ diện tích 5.470,5m² thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Ngọc Đ chị Vi Thị L.

[4] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hữu Thị S, anh Nguyễn Ngọc T và anh Nguyễn Ngọc T1 phải liên đới hoàn trả lại cho anh Phạm Ngọc Đ chị Vi Thị L số tiền 3.000.000đ.

[5] Về án phí: Buộc bà Hữu Thị S, anh Nguyễn Ngọc T và anh Nguyễn Ngọc T1 phải liên đới nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; anh Phạm Ngọc Đ chị Vi Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 009399 ngày 17/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Đăng;
- CCTHADS huyện Bù Đăng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

NGUYỄN VĂN HUỆ