TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - T do - Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2020/DS-ST
Ngày: 30-12-2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Trần Phúc;

2. Ông Thái Văn Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Nhiên – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 200/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 14 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

Chị Ngô Thị Kim Q, sinh năm 1978;

Anh Ngô Văn C, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn*:

Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1989;

Chị Huỳnh Thị Thanh T1, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp P1, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Hồ Thị Ngọc TH; sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ 01, ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- *Người làm chứng*:

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1938. Địa chỉ: Ấp P1, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1950. Địa chỉ: Ấp P1, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp P1, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13-7-2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Ngô Thị Kim Q và anh Ngô Văn C thống nhất trình bày:

Vào khoảng tháng 6 năm 2019, anh, chị có thỏa thuận mua của anh T, chị T1 phần đất ngang 22 mét, dài hết đất. Qua đo đạc thực tế, phần đất này có diện tích là 1.676,2 m^2, tại ấp P1, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh, với giá 198.000.000 đồng (9.000.000 đồng/m ngang). Việc giao nhận tiền được thực hiện làm nhiều lần. Tại thời điểm thỏa thuận, anh, chị giao cho anh T số tiền 50.000.000 đồng. Mấy ngày sau đó, anh T đến nhà anh, chị lấy thêm số tiền 50.000.000 đồng, còn lại số tiền 98.000.000 đồng anh, chị giao cho vợ chồng anh T vào ngày 20-11-2019. Sau khi nhận đủ tiền bán đất, anh T, chị T1 có viết "*Giấy tay V/v: Mua bán đất-chồng tiền*" như anh, chị đã giao nộp cho Tòa. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng có anh, chị ký tên dưới mục "*Người mua*", còn anh T, chị T1 ký tên dưới mục "*Người bán*" và có ông H (cha anh T) và bà Nguyễn Thị N (sống gần nhà anh T) ký tên với tư cách người làm chứng. Mặc dù, trong hợp đồng không ghi nhưng hai bên thỏa thuận bán luôn đất và cây cao su trên đất nên sau khi giao đủ tiền, anh, chị đã nhận đất và khai thác mủ cao su đến nay đã được 02 mùa. Lý do, anh, chị chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là vì vợ chồng anh T làm ăn thua lỗ nên đã bỏ địa phương đi. Nay anh, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị và anh T, chị T1, đồng thời công nhận cho anh, chị được quyền sử dụng đất và cao su trên đất.

- Đối với anh Nguyễn Văn T và chị Huỳnh Thị Thanh T1 đã được tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, được tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Hồ Thị Ngọc TH trình bày*: Trong năm 2020, bà có cho anh Nguyễn Văn T và chị Huỳnh Thị Thanh T1 vay số tiền 70.000.000 đồng, có lập "*Giấy mượn tiền*" có anh T và chị T1 ký tên như bà đã giao nộp cho Tòa. Khi vay, anh T, chị T1 giao cho bà giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05692 ngày 15 tháng 6 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh T. Việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T và bà chỉ để làm tin mà không có hợp đồng bảo đảm. Theo thỏa thuận thì thời hạn trả nợ là 06 tháng, do đến nay chưa đến hạn trả nợ nên bà không yêu cầu anh T và chị T1 phải trả khoản nợ trên trong vụ án này. Nếu sau này xảy ra tranh chấp, bà sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Văn C và chị Ngô Thị Kim Q về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 22 mét ngang, dài hết đất có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang giữ của anh T thì bà không có ý kiến, vì quyền sử dụng đất của vợ chồng anh T ngoài phần đất hơn 30 mét ngang bà đang giữ giấy chứng nhận, vợ chồng anh T còn có phần đất khác, do đó việc anh C, chị Q khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T, chị T1 không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

- *Người làm chứng, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn H trình bày*: Ông, bà là cha mẹ ruột của anh T. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông, bà cho anh T. Vào năm 2019, anh T, chị T1 đã chuyển nhượng cho anh C, chị Q phần đất ngang 22 mét, dài hết đất với giá 9.000.000 đồng/m ngang, trên đất có cây cao su. Ông H có ký tên làm chứng cho việc mua bán đất của hai bên như vợ chồng anh C đã trình bày. Ông bà có nghe anh T nói lại là vợ chồng anh C đã trả đủ tiền cho anh T rồi. Anh T, chị T1 cũng đã đo đất và giao cho anh C, chị Q sử dụng. Lý do hai bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là do lúc đầu anh T yêu cầu anh C, chị Q đi làm nhưng anh C, chị Q không đi, thời gian sau này do anh T, chị T1 vì trốn nợ nên đã bỏ nhà đi.

Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà sống gần nhà của anh T, chị T1. Vào năm 2019, anh T, chị T1 và vợ chồng anh C có đến nhờ bà ký tên làm chứng cho việc mua bán đất giữa vợ chồng anh T và vợ chồng anh C. Bà chỉ biết 02 bên thỏa thuận mua bán đất với giá 9.000.000 đồng/m ngang, còn việc anh C, chị Q đã trả tiền cho vợ chồng anh T hay chưa thì bà không biết.

Tại phiên tòa:

Anh C, chị Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hiệu lực

của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 11 năm 2020 giữa anh, chị với anh T, chị T1. Công nhận cho anh, chị được quyền sử dụng đất diện tích 1.676,2 m^2 và cây cao su trên đất, tọa lạc tại: Ấp Phước Lập, xã Phước Vinh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến thời điểm giải quyết vụ án thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị T1 và anh C, chị Q là có thật. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng hay chứng thực, tuy nhiên các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, đồng thời buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn, anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Thanh T1 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hay trở ngại khách quan, nên căn cứ Điều 227 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh T và chị T1.

[2] Về nội dung: Anh C, chị Q khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị với anh T, chị T1 đối với phần đất có diện tích 1.676,2 m^2, tại ấp Phước Lập, xã Phước Vinh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Chứng cứ nguyên đơn giao nộp là "*Giấy tay V/v: Mua bán đất – chồng tiền*" đề ngày 20 tháng 11 năm 2019, có nội dung: "*Tôi tên: Nguyễn Văn T SN 1989 CMND Số: 07208900417 Cục cảnh sát cấp ngày 30/8/18. Vợ là: Huỳnh Thị Thanh T1 SN 1989 CCCD số: 072189004945. Hiện ngụ ấp Phước Lập, xã Phước Vinh, huyện Châu Thành – TP Tây Ninh. Vợ chồng tôi đồng ý bán cho anh chị: Ngô Văn C sinh năm 1971. Vợ Ngô Thị Kim Q sinh năm 1978 ngụ ấp III Phước Vinh Châu Thành – Tây Ninh. Phần đất như sau:*

Ngang 22 dài hết hậu

Đông giáp chị Gái

Tây giáp đường xe nước

Nam giáp chủ đất

Bắc giáp đường 2 Được.

Phần đất tọa lạc tại ấp Phước Lập, xã Phước Vinh – Châu Thành Tây Ninh, với giá là 200.000.000 (hai trăm triệu đồng chẵn). Anh C, chị Q đã trả cho vợ chồng tôi là 198.000.000 (một trăm chín mươi tám triệu đồng) còn lại 2.000.000 (hai triệu đồng) để làm thủ tục sang nhượng…". Dưới mục "*Bên bán*" trong "*Giấy tay V/v: Mua bán đất – chồng tiền*" nên trên có ký tên và viết họ tên Nguyễn Văn T và Huỳnh Thị Thanh T1, dưới mục "*Bên mua*" có ký tên và viết họ tên Ngô Văn C, dưới mục "*Người chứng kiến*" có ký tên và viết họ tên Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị N. Như vậy, giấy "*Mua bán đất – chồng tiền*" nêu trên đã thể hiện rõ nội dung việc anh T, chị T1 chuyển nhượng cho anh C, chị Q 22 mét ngang đất với giá 200.000.000 đồng và anh C, chị Q đã trả cho anh T, chị T1 số tiền 198.000.000 đồng, số tiền 2.000.000 đồng còn lại, hai bên thỏa thuận anh C, chị Q giữ lại để đóng thuế và phí khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

[3] Mặt khác, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn H là cha, mẹ ruột của anh Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N là người sống gần nhà của anh T đều xác nhận có việc anh T, chị T1 chuyển nhượng cho anh C, chị Q 22 mét ngang đất, trên đất có cây cao su. Anh C, chị Q đã giao đủ tiền cho anh T, chị T1 và đã nhận đất sử dụng, khai thác mủ cao su từ năm 2019 đến nay. Ông H và bà N có ký tên làm chứng cho việc mua bán đất của hai bên. Lời khai của bà T2, ông H và bà N phù hợp với nội dung "*Giấy tay V/v: Mua bán đất – chồng tiền*" ngày 20 tháng 11 năm 2019 và lời khai của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định ngày 20 tháng 11 năm 2019 anh T, chị T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng 22 mét ngang đất, đo đạc thực tế là 1.676,2 m^2, tại ấp Phước Lập, xã Phước Vinh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cho anh C, chị Q. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng hay chứng thực, nhưng anh C, chị Q đã giao đủ tiền, đồng thời anh T, chị T1 cũng đã giao đất cho bên mua do đó việc anh C, chị Q yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến tài sản trên đất là cây cao su, nhưng anh T, chị T1 đã giao đất, trên đó có cây cao su khoảng 8 năm tuổi cho anh C, chị Q. Anh C, chị Q nhận đất sử dụng, chăm sóc và khai thác mủ cao su từ năm 2019 đến nay, anh T, chị T1 biết nhưng không có ý kiến phản đối, nên Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định bên bán đã bán đất và cả cao su trên đất cho bên mua, do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho anh C, chị Q được quyền sở hữu cây cao su trên diện tích đất 1.676,2 m^2 là phù hợp.

[5] Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện, vào năm 2020, anh T, chị T1 có vay của bà Hồ Thị Ngọc TH số tiền 70.000.000 đồng. Hai bên không ký hợp đồng bảo đảm nhưng bà TH có giữ của anh T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05692 ngày 15 tháng 6 năm 2020. Anh T, chị T1 không có yêu cầu bà TH phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà TH cũng xác định, việc anh T, chị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, chị Q không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa bà và anh T, chị T1, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết, khi các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Về án phí sơ thẩm dân sự: Anh Nguyễn Văn T và chị Huỳnh Thị Thanh T1 phải liên đới chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 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.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Thanh T1 phải liên đới chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Dân sự. Do anh C, chị Q đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tạm ứng chi phí định giá tài sản nên căn cứ khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc anh T, chị T1 phải hoàn trả cho anh C, chị Q số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 157, 158, 165, 166, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Văn C và chị Ngô Thị Kim Q. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 11 năm 2019 giữa anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Thanh T1 và anh Ngô Văn C, chị Ngô Thị Kim Q.

2. Anh Ngô Văn C, chị Ngô Thị Kim Q được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.676,2 m^2 và được quyền sở hữu cây cao su trên đất, nằm trong thửa 422, tờ bản đồ số 48, thửa mới là thửa 438, tờ bản đồ số 48, tại: Ấp Phước Lập, xã Phước Vinh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05692 ngày 15 tháng 6 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Nguyễn Văn T, theo "SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT" ngày 09-9-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành. "SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT" ngày 09-9-2020 là phụ lục kèm theo và là bộ phận không thể tách rời của Bản án này.

3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05692 ngày 15 tháng 6 năm 2020 đã cấp cho anh Nguyễn Văn T và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C, chị Q và anh T cho phù hợp với quyết định của bản án này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Về án phí:

Anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Thanh T1 phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Anh Ngô Văn C, chị Ngô Thị Kim Q được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007284 ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Về chi phí tố tụng khác: Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Thanh T1 hoàn trả cho anh Ngô Văn C và chị Ngô Thị Kim Q chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, T 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Phương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Trần Phúc Thái Văn Lộc **Phan Thị Phương**