TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HỚN QUẢN** **TỈNH BÌNH PHƯỚC** Bản án số: 59/2023/DS-ST Ngày: 30-9-2023 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**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 HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:1. Ông Nguyễn Đình Như

2. Bà Trương Thị Ngọc Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/9/2023, tại Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1972. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm: 1959. Vắng mặt

Địa chỉ: 69/3H tổ 26, ấp Dân Thắng 1, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, TP.HCM

2. Ông Lê Thành T, sinh năm 1956. Vắng mặt

Địa chỉ: 2 T, phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đoàn Thị Tuyết N1, sinh năm 1980. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Phạm Quốc H *trình bày:*

Năm 2008, ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị Kim N có sử dụng một diện tích đất vườn khoảng hơn 1ha tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước nhưng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất với diện tích 6420m^2, phần còn lại đang làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất. Ngày 07/01/2008, ông T và bà N có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông H với số tiền 290.000.000đ nhưng do một phần đất chưa có giấy chứng nhận nên ghi chuyển nhượng diện tích đất 6420m^2 và ghi rõ sau khi được cấp sổ mới thì vợ chồng ông H được sử dụng toàn bộ diện tích đất này với diện tích đo đạc lại là 16.040m^2.

Sau khi làm giấy sang nhượng thì ông H có làm thủ tục sang tên và được cấp giấy CNQSD đất của diện tích 6420m^2 (thửa đất số 415 tờ bản đồ số 5), phần diện tích đất còn lại do chưa có giấy CNQSD đất nên chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H được.

Vợ chồng ông H đã giao đủ tiền và nhận đất, quản lý, canh tác từ đó cho đến nay. Khi nhận đất, trên đất có một số cây ăn trái, sau đó vợ chồng ông H phá cây ăn trái để trồng cao su cho đến nay.

Sau đó ông T, bà N chuyển đi nơi khác, không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H phần diện tích đất còn lại.

Do không liên hệ với ông T, bà N làm thủ tục sang tên phần đất còn lại được nên ông H khởi kiện ông T, bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008 giữa ông Phạm Quốc H với bà Nguyễn Thị Kim N và ông Lê Thành T, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 9318m^2 thuộc thửa đất số 414 tờ bản đồ số 5 tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cho vợ chồng ông H.

Tại Tờ tường trình ngày 08/8/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N *trình bày:*

Vào ngày 07/01/2008, bà N xác nhận có bán cho ông Phạm Quốc H diện tích đất trên dưới 10.000m^2 tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Nay ông H có nhu cầu cần bà N ký tên nhưng do già yếu, đi đứng khó khăn nên bà N không đi ký tên được.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Về cơ bản, Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân thực hiện các thủ tục tố tụng đúng và đầy đủ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông T chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất vợ chồng ông H đang sử dụng cho vợ chồng ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Phạm Quốc H khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim N và ông Lê Thành T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà N, ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, bà N có đơn xin giải quyết vắng mặt, ông T vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử quyết định giải quyết vắng mặt bà N, ông T theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Theo lời khai của nguyên đơn và bị đơn thì vào năm 2018, các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng hơn 1ha đất tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đây là sự thật được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh theo Điều 92 BLTTDS.

Căn cứ kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Đ thì diện tích các bên đang tranh chấp thuộc thửa đất số 414 tờ bản đồ số 05 tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Theo lời khai của nguyên đơn, tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì diện tích đất thuộc thửa đất số 414 tờ bản đồ số 05 tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận.

Theo kết quả trích lục hồ sơ đất đai do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp thì thửa đất số 415 với diện tích 6420m^2 và thửa đất số 414 với diện tích 9914,6m^2 thuộc tờ bản đồ số 05 tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước được tách ra từ thửa đất số 240 tờ bản đồ số 5 trước đây. Đất đã được UBND huyện B cấp giấy CNQSD đất số T828330, số vào sổ 02157 QSDĐ/2138/QĐUB-H ngày 13/9/2001 cho bà Nguyễn Thị Kim N với diện tích đất 6420m^2 đất trồng cây lâu năm (không có số thửa, số tờ bản đồ). Ngày 01/11/2007, bà Nguyễn Thị Kim N có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy CNQSD đất đối với diện tích đất này. Ngày 12/02/2008, bà

N đã được UBND huyện B cấp lại giấy CNQSD đất mới số AL737139, số vào sổ H04238 với diện tích là 16334,6m^2, thửa đất số 240 tờ bản đồ số 5.

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim N.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008 giữa các bên thấy rằng:

Khi ký kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện (với sự thừa nhận có ký kết của các bên), có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự.

Mục đích và nội dung thỏa thuận của các bên là việc bà N không tự sản xuất, canh tác trên diện tích đất này nên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của mình cho vợ chồng ông H là không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch quy định tại khoản 1 Điều 117 BLDS 2015.

Hợp đồng của các bên được thể hiện dưới dạng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực. Theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất cũng như Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Hợp đồng "Giấy sang nhượng" của các bên trong trường hợp này được lập thành văn bản, nhưng không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 117 BLDS 2015. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 129 BLDS 2015 thì khi giao dịch bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức mà các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì 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, mặc dù các bên vi phạm về hình thức trong việc không công chứng, chứng thực nhưng đã tiến hành xong các nghĩa vụ giao nhận tiền, ông H đã nhận đất và canh tác từ đó cho đến nay nên giao dịch giữa các bên vẫn được Tòa án công nhận.

Ông Phạm Quốc H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà N, ông T, công nhận quyền sử dụng đất 9318m^2 thuộc thửa đất số 414 tờ bản đồ số 5 tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cho vợ chồng ông H là có căn cứ, được chấp nhận.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà N phải chịu chi phí thẩm định, định giá, đo đạc với số tiền là 28.155.000đ. Do ông H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền này.

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn bà N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 129 của bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quốc H.

Công nhận Hợp đồng "giấy sang nhượng" quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008 giữa ông Phạm Quốc H với bà Nguyễn Thị Kim N và ông Lê Thành T.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 9318m^2 thuộc thửa đất số 414 tờ bản đồ số 5 tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cho ông Phạm Quốc H và bà Đoàn Thị Tuyết N1. Đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất 228 có cạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 49,34m + cạnh theo thực tế sử dụng là 19,36m + 10,40m + 12,37m + 10,59m + 12,21m + cạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16,49m + cạnh theo thực tế sử dụng là 8,56m + 12,92m + 22,12m; Phía Đông giáp thửa đất số 229 có cạnh theo thực tế sử dụng là 15,64m + cạnh giáp đường đất hiện hữu có cạnh theo thực tế sử dụng là 4,36m + 10,20m + 7,68m + 10,30m + 24,02m + 7,94m; Phía Nam giáp thửa đất số 415 có cạnh 167,22m; Phía Tây giáp suối có cạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32,58m + cạnh theo thực tế sử dụng đất là 6,21m + 11,83m + 17,63m. Có sơ đồ kèm theo.

3.Về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo:

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim N hoàn trả cho ông Phạm Quốc H chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc với tổng số tiền là 28.155.000đ (hai mươi tám triệu một trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Hớn Quản
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- Lưu HS

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

Nguyễn Thị Minh Hải