

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẮNG BOM
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: **18/2018/DS-ST**

Ngày: 12-11-2018.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thùy Dung

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Quỳnh

Ông Doãn Đ Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Tràng Bom, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Hữu Tinh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 12 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2018/TLST-DS ngày 16/5/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2018/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2018 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 238/2018/QĐST-DS ngày 05/11/2018, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1974**

Trú tại: Số abc, khu phố a, phường T B, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

Người Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1974 (theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2018).

Địa chỉ: Số bcd, Khu phố b, phường T B, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Vũ Văn T – Luật sư Văn phòng Luật sư Vũ Tăng thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số e, Tổ f, Khu phố a, phường Tr D, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

*** Bị đơn: 1/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1944**

2/ Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1975

3/ Chị Phạm Thị M, sinh năm 1983

Cùng trú tại: Số bd, ấp Đ H, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Người Đ1 diện theo ủy quyền của bà Đ: Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1975 (theo văn bản ủy quyền ngày 16/7/2018).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (tham gia tố tụng với bên bị đơn):*

1/ Anh Nguyễn Duy Kh, sinh năm 1972

2/ Chị Đinh Thị Mai L1, sinh năm 1976

Trú tại: Số h, Tổ k, ấp Th H, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

3/ Cháu Nguyễn Phương Nh, sinh ngày 11/10/2005

4/ Cháu Nguyễn Phương Ch, sinh ngày 25/10/2007

Người Đ1 diện theo pháp luật của cháu Nh và Ch: Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1975 và chị Phạm Thị M, sinh năm 1983.

Cùng trú tại: Số bd, ấp Đ H, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

** Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956*

Trú tại: Số op, ấp Th H, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn – chị Nguyễn Thị N và người Đ1 diện theo ủy quyền – chị Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 01/9/2017, chị Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 11 thửa đất gồm: thửa 509, 531 tờ bản đồ số 30; thửa 419, 420, 421, 422, 423, 360, 384, 385, 386 tờ bản đồ số 35, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai và đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H N 3, vào sổ theo dõi chứng thực số 430/2017. 11 thửa đất trên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (09 GCN đã được cấp đổi sổ mới riêng từng thửa, 01 GCN được cấp chung nhiều thửa đó có 02 thửa chuyển nhượng), các thửa đất đều giáp ranh với nhau thành một khu đất có tổng diện tích là 3.850,6m². Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 170.000.000đ/sào, giá trị cây tràm trên đất là 20.000.000đ. Tổng số tiền thanh toán là 674.602.000đ, đã thanh toán 240.000.000đ, còn lại số tiền 434.602.000đ. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục sang tên sẽ thanh toán tiếp.

Trong thời gian làm thủ tục sang tên, phía bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên và đưa ra lý do 11 thửa đất này đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy Kh vào năm 2002.

Nay chị N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà Đ, anh Đ1, chị M đã được UBND xã H N 3

chứng thực ngày 01/9/2017 là hợp pháp. Buộc bà Đ, anh Đ1, chị M phải giao đất, tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xin xác nhận hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Đồng thời, chị N tự nguyện thanh toán số tiền còn lại cho bà Đ, anh Đ1, chị M. Trường hợp, Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, chị N không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M, trình bày:

Giữa bà Đ, anh Đ1, chị M và chị Nguyễn Thị N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực tại UBND xã H N 3 ngày 01/9/2017. Nội dung hợp đồng là chuyển nhượng 11 thửa đất gồm: thửa 509, 531 tờ bản đồ số 30; thửa 419, 420, 421, 422, 423, 360, 384, 385, 386 tờ bản đồ số 35, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai có tổng diện tích là 3.850,6m² (trong đó có 3.812,2m² đã được cấp GCN, còn 38,5m² chưa được cấp GCN). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 170.000.000đ/sào, giá trị cây tràm trên đất là 20.000.000đ. Tổng số tiền thanh toán là 674.602.000đ, chị N đã thanh toán 240.000.000đ, còn lại số tiền 434.602.000đ. Ban đầu, hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng sẽ thanh toán hết nhưng khi ký hợp đồng chị N chưa thanh toán số tiền còn lại mà hẹn đến khi làm xong thủ tục sang tên.

Trong thời gian chờ làm thủ tục sang tên, bà Đ, anh Đ1 và chị M gặp anh Nguyễn Duy Kh mới nhớ tổng diện tích đất này đã chuyển nhượng cho anh Kh từ năm 2002, do vay số tiền 60.000.000đ nhưng không có khả năng thanh toán nên bán đất. Anh Kh chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để diện tích đất trên cho bà Đ, anh Đ1, chị M quản lý, sử dụng. Đến năm 2014, anh Kh đã lấy diện tích này lại để trồng tràm trên đất. Việc chuyển nhượng giữa hai bên không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng.

Nay chị N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã giao kết giữa hai bên là hợp pháp thì bà Đ, anh Đ1, chị M không đồng ý. Do diện tích đất trên đã chuyển nhượng cho anh Kh nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp, Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì đồng ý bồi thường theo quy định và tự nguyện trả lại số tiền 240.000.000đ đã nhận cho chị N. Ngoài ra, bà Đ, anh Đ1, chị M không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Duy Kh, chị Đinh Thị Mai L1, trình bày:

Anh chị có quen biết với bà Nguyễn Thị Đ và anh Nguyễn Văn Đ1 nên năm 2002 có cho bà Đ mượn số tiền 60.000.000đ, không viết giấy tờ, không thỏa thuận về lãi suất và thời hạn trả nợ. Khoảng 3 đến 4 tháng sau khi vay tiền (tại phiên tòa anh Kh khai khoảng hơn 01 năm sau) thì bà Đ có thỏa thuận cắt trừ số tiền vay để lấy gần 4 sào đất rẫy (hiện là phần diện tích chuyển nhượng cho chị N), không biết số tờ, số thửa đất. Hai bên chỉ ranh khu đất nhưng không lập thành văn bản, giấy tờ gì về việc chuyển nhượng này. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh chị vẫn để cho gia đình bà Đ canh tác. Năm 2014, anh chị nhận lại

diện tích đất này và trồng tràm trên đất. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký với bà Đ, anh Đ1, chị M và không có yêu cầu độc lập giải quyết trong vụ án này.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách đương sự và việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận các văn bản tố tụng và thời hạn chuẩn bị xét xử đã thực hiện đúng theo quy định. Quyền, nghĩa vụ tố tụng của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung vụ án: Ngày 01/9/2017, chị Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 11 thửa (509, 531 tờ bản đồ số 30; thửa 419, 420, 421, 422, 423, 360, 384, 385, 386 tờ bản đồ số 35, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai), có tổng diện tích 3.850,6m². Hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân xã H N 3 chứng thực, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 170.000.000đ/sào. Tháng 01/2018, bà Đ, anh Đ1, chị M thông báo không tiếp tục thực hiện hợp đồng, do đã bán phần đất chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy Kh vào năm 2002, đến năm 2014, anh Kh đã trồng tràm trên đất.

Qua nghiên cứu hồ sơ thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 01/9/2017 là phù hợp với quy định pháp luật, chị N đã thanh toán số tiền 240.000.000đ, hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi xong thủ tục sang tên. Anh Kh, chị L1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.850,6m² nên không có cơ sở xem xét. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã giao kết ngày 01/9/2017. Buộc bà Đ, anh Đ1, chị M tiếp tục thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. Về chi phí tố tụng và án phí: Bị đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án: Các thửa đất nhận chuyển nhượng gồm, thửa số 509, 531 tờ bản đồ số 30; thửa 419, 420, 421, 422, 423, 360, 384, 385, 386 tờ bản đồ số 35, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Đ (trong hộ có bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M, cháu Nguyễn Phương Nh và cháu Nguyễn Phương Ch). Ngoài ra, phía bị đơn khai, năm 2002 đã chuyển nhượng toàn bộ 11 thửa đất trên cho anh Nguyễn Duy Kh và chị Đinh Thị Mai L1. Vì vậy, cháu Nhi (sinh năm 2005), cháu Chi

(sinh năm 2007), anh Kh và chị L1 đều được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

[1.2] Về quan hệ pháp luật cần giải quyết: Nguyên đơn – chị Nguyễn Thị N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã Hố Nai 3 chứng thực ngày 01/9/2017 là hợp pháp. Buộc phía bị đơn thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giao 11 thửa đất, tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xin xác nhận hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương). Như vậy, quan hệ pháp luật phải giải quyết được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[1.3] Về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: Chị N và bà Đ, anh Đ1, chị M cùng thừa nhận đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 11 thửa (thửa số 509, 531 tờ bản đồ số 30; thửa 419, 420, 421, 422, 423, 360, 384, 385, 386 tờ bản đồ số 35, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) có tổng diện tích là 3.850,6m² (trong đó có 3.812,2m² đã được cấp GCN, còn 38,5m² chưa được cấp GCN). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 170.000.000đ/sào, giá trị cây tràm trên đất là 20.000.000đ. Tổng số tiền thanh toán là 674.602.000đ, chị N đã thanh toán 240.000.000đ, còn lại số tiền 434.602.000đ. Vì vậy, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2017, được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M, bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị N đã được UBND xã Hố Nai 3 chứng thực thì thấy:

[2.1] *Về hình thức của hợp đồng:* Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được lập thành văn bản và được chứng thực là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 119 BLDS 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

[2.2] *Về trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng:* Tại biên bản xác minh ngày 22/8/2018 thể hiện, ngày 01/9/2017, bà Đ nộp phiếu yêu cầu chứng thực hợp đồng và kèm theo chứng minh nhân dân (4 bản), hộ khẩu (2 bản), bản thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã Hố Nai 3 đã tiến hành thủ tục chứng thực, vào sổ theo dõi chứng thực số 430/2017-SCT/HĐ.GD cùng ngày. Tại thời điểm giao dịch các bên tham gia đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện khi giao kết hợp đồng là phù hợp quy định tại Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch.

[2.3] *Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng:* Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là 11 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Thửa số 509, 531, tờ bản đồ số 30, xã Hồ Nai 3 được UBND huyện Thống Nhất (nay là huyện Trảng Bom) cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 12/4/2001 (Số T 335933).

- Thửa số 360, tờ bản đồ số 35, xã Hồ Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 08/5/2017 (Số CD 070963).

- Thửa số 384, tờ bản đồ số 35, xã Hồ Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 08/5/2017 (Số CD 070964).

- Thửa số 385, tờ bản đồ số 35, xã Hồ Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 08/5/2017 (Số CD 070959).

- Thửa số 386, tờ bản đồ số 35, xã Hồ Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 08/5/2017 (Số CD 070960).

- Thửa số 419, tờ bản đồ số 35, xã Hồ Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 28/6/2017 (Số CD 090104).

- Thửa số 420, tờ bản đồ số 35, xã Hồ Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 27/11/2015 (Số CC 767510).

- Thửa số 421, tờ bản đồ số 35, xã Hồ Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 28/6/2017 (Số CD 090105).

- Thửa số 422, tờ bản đồ số 35, xã Hồ Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 27/11/2015 (Số CC 767508).

- Thửa số 423, tờ bản đồ số 35, xã Hồ Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 28/6/2017 (Số CD 090106).

[2.4] Trước và trong thời gian chuyển nhượng, các thửa đất nêu trên đều không có tranh chấp, thời hạn sử dụng đất đến năm 2021, không nằm trong quy hoạch, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Vì vậy, các thửa đất trên đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

[2.5] Giấy chứng nhận của các thửa đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình, tại hợp đồng chuyển nhượng đều có sự tham gia giao kết của những người trong hộ là bà Đ, anh Đ1, chị M. Ngoài ra trong hộ còn có cháu Nh và Ch nhưng anh Đ1 và chị M là người Đ1 diện theo pháp luật của các cháu trong các

giao dịch dân sự là đảm bảo quy định về hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

[2.6] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Đ, anh Đ1, chị M với chị N đã được UBND xã H N 3 chứng thực ngày 01/9/2017 là đảm bảo về hình thức, nội dung, cũng như trình tự thủ tục chứng thực.

[2.7] Phía bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với lý do: Năm 2002, bà Đ đã sang nhượng 11 thửa đất này cho ông Nguyễn Duy Kh nhưng do không nhớ và *“có sự nhầm lẫn về diện tích đất bán, vị trí các thửa đất giữa thực tế với bản đồ, cộng với nghĩ bán đi trả lại tiền cho ông Kh”* (BL 44) nên đã chuyển nhượng cho chị N. Tại phiên Tòa, anh Đ1 thừa nhận có chỉ dẫn khu đất (gồm 11 thửa nằm liền kề nhau) cho chị N, không chỉ giáp ranh cụ thể. Thông qua phân hỏi tại phiên tòa, giữa anh Đ1 và chị M với anh Kh và chị L1, Hội đồng xét xử nhận thấy có sự mâu thuẫn trong lời khai, về mối quan hệ của các bên, về thời gian cản trừ từ tiền nợ để lấy đất, về thời gian anh Kh nhận lại diện tích đất để trồng tràm. Tòa án tiến hành xác minh giá đất theo thị trường tại ấp Đ H vào cuối năm 2017, có giá dao động từ 400.000.000đ đến 500.000.000đ/sào. Thời điểm này giá đất sốt lên cao là do có dự án khu dân cư và nhà ở cho công nhân. Ngoài ra, quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất với chị N diễn ra trong thời gian dài, thậm chí hộ bà Đ còn làm thủ tục cấp đổi sổ mới đối với 09 thửa đất và được cấp năm 2015, 2017 mà lại không yêu cầu anh Kh làm thủ tục, trong khi anh Kh đã trồng cây tràm trên các thửa đất này. Việc bà Đ, anh Đ1, chị M và anh Kh, chị L1 cùng khai nhận hai bên có chuyển nhượng 11 thửa đất nhưng không lập thành văn bản, địa phương không biết về việc chuyển nhượng này. Tại phiên tòa, người làm chứng – anh Nguyễn Văn H cũng không biết về việc cản trừ nợ để lấy đất giữa bà Đ và anh Kh. Từ những lời khai mâu thuẫn, bất nhất, từ việc không cung cấp được chứng cứ, chứng minh cho lời khai của mình, đã có đủ cơ sở kết luận, không có việc chuyển nhượng 11 thửa đất tranh chấp giữa hộ bà Đ với anh Kh, lý do không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị N là không có cơ sở xem xét. Đối với số cây tràm trồng trên 11 thửa đất tranh chấp, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình bà Đ không thông báo cho chị N biết. Do chị N không thể biết về thông tin này nên chị là người ngay tình, không có lỗi khi tham gia thỏa thuận. Việc bà Đ, anh Đ1, chị M đều thừa nhận anh Kh là người trồng tràm trên 11 thửa đất tranh chấp này nhưng anh Kh và chị L không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Giành quyền khởi kiện cho anh Kh, chị L bằng một vụ án khác khi có yêu cầu bồi thường trị giá cây tràm trồng trên đất.

[2.8] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2017 giữa hai bên là hợp pháp nên buộc các bên thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận. Phía bị đơn có nghĩa vụ giao quyền sử dụng các thửa đất chuyển nhượng, giao 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 335933 do UBND huyện ThNh (nay là huyện Tr B), tỉnh Đồng Nai cấp cho hộ bà Nguyễn

Thị Đ ngày 12/4/2001, trong đó có 02 thửa chuyển nhượng là thửa số 509, 531 cho chị Nguyễn Thị N thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hoặc ghi chú tại trang 4 theo quy định. Đối với 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 09 thửa đất (thửa 419, 420, 421, 422, 423, 360, 384, 385, 386 tờ bản đồ số 35, xã H N 3) hiện tại chị N đang giữ và giấy xác nhận hộ sản xuất nông nghiệp, chị N không yêu cầu phía bị đơn trả lại nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Chị N có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 434.602.000đ cho bà Đ, anh Đ1 và chị M.

[2.9] Do hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/9/2017 được công nhận là hợp pháp nên phát sinh hiệu lực và vì vậy, không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

[3.1] Số tiền chi phí tố tụng chị N đã tạm ứng và đóng đủ là 12.600.000đ. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N nên bà Đ, anh Đ1, chị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng của vụ án (gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ) số tiền là 1.350.000đ. Đối với chi phí thẩm định giá tài sản là 11.250.000đ, chị N phải chịu do không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3.2] Đối với nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại, tại giấy nhận tiền (BL 169a) ngày 11/5/2017 thì hai bên thỏa thuận khi ký hợp đồng sẽ giao hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, đến ngày 01/9/2017 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa giao đủ số tiền, việc này được bên chuyển nhượng chấp thuận thể hiện hai bên vẫn tiến hành ký hợp đồng. Đến ngày 06/9/2017, chị N giao tiếp số tiền 40.000.000đ và thỏa thuận sẽ thanh toán hết số tiền còn lại khi làm xong thủ tục sang tên. Thủ tục sang tên chưa thực hiện xong do bên chuyển nhượng không muốn tiếp tục hợp đồng và phát sinh tranh chấp. Vì vậy, việc chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại không do lỗi của bên nhận chuyển nhượng nên chị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự cần giải quyết trong vụ án có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên theo quy định tại Điều 688 về Điều khoản chuyển tiếp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[5] Xét yêu cầu, đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Vũ Văn T cho rằng không đưa ông Nguyễn Duy Kh và chị Đinh Thị Mai L1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do phía bị đơn, cũng như anh Kh và chị L1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về quyền lợi, nghĩa vụ của anh Kh, chị L1 trong vụ án. Người làm chứng là anh H1 không biết về việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ và anh Kh từ năm 2002, có nhìn thấy anh Kh trồng cây tràm trên đất nhưng không có căn cứ chứng minh. Từ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập, từ diễn biến tại phiên tòa có những lời khai mâu thuẫn giữa anh Đ1 và anh Kh đã bộc lộ việc sang nhượng đất giữa hai bên là không có thật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định pháp luật về hình thức, nội dung và trình tự, thủ tục chứng thực nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu, đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích cho nguyên đơn: Tòa án đưa anh Kh, chị L1 tham gia tố tụng là cần thiết bởi việc giải quyết tranh chấp của vụ án có ảnh hưởng đến quyền lợi của anh chị. Việc có cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh hay không của đương sự không ảnh hưởng đến việc xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án.

[6] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5; Điều 6, Điều 26; khoản 4 Điều 68; Điều 91, khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 119, khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch; khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị N đối với bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 509, 531 tờ bản đồ số 30; thửa 419, 420, 421, 422, 423, 360, 384, 385, 386 tờ bản đồ số 35, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai ký kết vào ngày 01/9/2017, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M với bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị N, đã được Ủy ban nhân dân xã H N 3 chứng thực vào ngày 01/9/2017, số 430/2017 là có hiệu lực.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M có nghĩa vụ giao cho chị Nguyễn Thị N quyền sử dụng các thửa đất số 509, 531, tờ bản đồ 30, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai, quyền sử dụng các thửa đất số 419, 420, 421, 422, 423, 360, 384, 385, 386 tờ bản đồ số 35, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền; Đồng thời có nghĩa vụ giao cho chị Nguyễn Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 335933 do UBND huyện Th Nh

(nay là huyện Tr B), tỉnh Đồng Nai cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ ngày 12/4/2001 để chị Nguyễn Thị N làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng mới hoặc ghi chú chuyển nhượng theo quy định đối với thửa đất số 509, 531, tờ bản đồ số 30 xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Chị Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hoặc ghi chú chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên theo quy định.

Chị Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 434.602.000đ (Bốn trăm ba mươi bốn triệu sáu trăm lẻ hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Đ, anh Đ1, chị M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị N chưa thanh toán hết số tiền trên thì phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền thi hành án và thời gian chậm thanh toán.

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M cùng phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000513 ngày 16/5/2018 và số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000986 ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng khác:

- Bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Phạm Thị M có nghĩa vụ liên đới (phần liên đới là như nhau) thanh toán cho chị Nguyễn Thị N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 1.350.000đ (Một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:

- Các đương sự;
- TAND t. Đồng Nai ;
- VKSND h.Trảng Bom;
- CC.THADS h.Trảng Bom;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Đỗ Thùy Dung