TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẾN CÁT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **110**/2024/DS-ST
Ngày: 30 – 7 – 2024
"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 THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Hữu Tấn

2. Ông Nguyễn Đức Chung

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Quỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại phòng xét xử, Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 362/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2024/QĐST – DS ngày 23/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thiên T, sinh năm: 1960; địa chỉ cư trú: Số nhà 139/7A đường 005 T, tổ 6, khu phố 3, phường T, Thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện của bà T: Anh Lê Thế T, sinh năm: 1998; địa chỉ: 11/15 khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Bà Lê Thị Mỹ H – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Võ Tấn Đ.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1962.

2.2. Bà Phạm Thị Ngọc M, sinh năm: 1984.

2.3. Ông Phạm Văn S, sinh năm: 1987.

2.4. Bà Phạm Thị Kim Tr, sinh năm: 1992.

2.5. Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm: 1995.

2.6. Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm: 1989.

Bà L, chị M, anh S, chị Tr, chị T, chị L cùng cư trú tại: số 139 đường 005 T, tổ 6, khu phố 3, phường T, Thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Thành C, sinh năm: 1957; địa chỉ: Số 139/7A, đường 005 T, tổ 6, khu phố 3, phường T, Thành phố B, tỉnh Bình Dương.

(anh T, bà H, chị Tr, chị T, chị L có mặt; bà T, bà L, bà M, ông S, ông C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 19/7/2023, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 20/6/2024, bản tự khai ngày 14/8/2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thiên T – Do ông Lê Thế T đại diện trình bày:

Tháng 9/2003, vợ chồng bà Huỳnh Thị Thiên T, ông Phan Thành C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị L phần đất chiều ngang 6m, dài hết đất với giá 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) theo "Giấy sang nhượng đất" giữa bà T và ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị L. Phần đất này thuộc một phần diện tích 7.853m², tọa lạc tại 139/7A, đường 005 T, tổ 6, khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, được cấp cho hộ ông Phạm Văn H ngày 05/8/2003, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 568977, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02142 QSDD/2249 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi viết giấy sang nhượng đất nêu trên thì bà T, ông C đã thanh toán đủ tiền cho ông Phạm Văn H. Gia đình bà T xây nhà cấp 4 tường xây, mái tôn, nền gạch bông từ cuối năm 2003 và sử dụng ổn định từ năm 2003 cho đến nay. Tuy nhiên vì thời điểm chuyển nhượng, gia đình bà T khó khăn về kinh tế nên không đủ điều kiện để đi làm các thủ tục tách thửa, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 30/01/2018 ông Phạm Văn H chết, bà T có liên hệ vợ ông H là bà Nguyễn Thị L và các con của ông H (Phạm Thị Ngọc M, Phạm Văn S, Phạm Thị Kim Tr, Phạm Thị Kim T, Phạm Thị Kim L) để hỗ trợ gia đình bà T thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng bà L và các con của bà L không đồng ý. Nay bà Huỳnh Thị Thiên T khởi kiện đề nghị

Tòa án giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị L và bà Huỳnh Thị Thiên T đối với diện tích 130,2m^2 đất, thuộc thửa 3105, tờ bản đồ địa chính số 16 tại phường T, Thành phố B, tỉnh Bình Dương.

+ Công nhận cho bà Huỳnh Thị Thiên T, ông Phan Thành C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 130,2m^2 đất, nay thuộc thửa 3105, tờ bản đồ địa chính số 16 tại phường T, Thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Theo bản tự khai đề ngày 11/8/2023, bị đơn gồm các ông bà Nguyễn Thị L, Phạm Thị Ngọc M, Phạm Thị Kim Tr, Phạm Thị Kim L thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Văn H là vợ chồng, chung sống với nhau từ khoảng năm 1983, đến năm 2013 đăng ký kết hôn và được UBND xã T (nay là phường T) cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 12/9/2013 theo giấy chứng nhận kết hôn số 15/2013, quyển số 1.

Bà L và ông H chung sống có 05 con chung gồm: Chị Phạm Thị Ngọc M, chị Phạm Thị Kim Tr, chị Phạm Thị Kim L, anh Phạm Văn S và chị Phạm Thị Kim T. Ngoài ra ông H không còn con riêng hay con nuôi nào khác. Cha mẹ của ông H đã qua đời hơn 20 năm.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà L được biết khoảng năm 2005 gia đình nội và ông H có bán cho bà Huỳnh Thị Thiên T một phần đất. Tại thời điểm bấy giờ, gia đình nội và gia đình ông H gồm cả vợ con cùng sống chung nên việc chuyển nhượng đất và nhận tiền ra sao thì bà L và các con hoàn toàn không biết. Đồng thời cũng không nắm được đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sửa dụng đất cho ai hay chưa. Từ khi gia đình bà T mua đất, thì hiện trạng đất có cây rừng. Sau khi mua thì bà T và gia đình xây dựng nhà và sinh sống ổn định đến nay.

Ngày 30/01/2018 ông H qua đời. Thời gian ông H còn sống phía bà T và chồng có nhiều lần liên hệ để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên. Ông H có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Văn H cho bà T, tuy nhiên bà mượn khoảng 05 tháng thì trả lại nhưng vẫn không làm được giấy chứng nhận quyền sử đụng đất. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L, bà M, bà Tr, bà L không đồng ý. Lý do, trước đây gia đình bà L đã đồng ý và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đi làm thủ tục sang tên nhưng bà T không làm. Để đến nay ông H là người đứng bán đã qua đời thì bà T lại đi kiện vợ và các con của ông H là không đúng quy định pháp luật.

Đối với tài liệu, chứng cứ là "Giấy sang nhượng đất" thì bà L, bà M, bà Tr, bà L xác định đúng là chữ ký, chữ viết của ông H. Tại mục "B"có chữ "X" và ghi

"Nguyễn Thi L" thì bà L không thừa nhận. Bà L xác nhận đây không phải là chữ ký, chữ viết của bà. Bà L, bà M, bà Tr bà L biết được có việc mua bán đất giữa ông H và bà T là do bà T và gia đình về đây làm nhà sinh sống do đó bà L và các con có hỏi ông H thì được ông H xác nhận đã bán phần đất này cho bà T. Bà L, bà M, bà Tr, bà L xác nhận không liên quan đến giao dịch của thửa đất này. Đồng thời ông H đã qua đời hơn 03 năm, đã hết thời hạn để hàng thừa kế phải thực hiện nghĩa vụ của ông. Do đó, bà L, bà M, bà Tr, bà L không đến Tòa án làm việc nữa. Cũng không cung cấp thêm lời khai hay tài liệu chứng cứ gì khác cho tòa án và từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án không triệu tập đến làm việc và giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai đề ngày 20/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành C trình bày:

Thống nhất đối với yêu cầu và nội dung trình bày của nguyên đơn.

Tại biên bản xác minh ngày 30/5/2024, thực hiện tại UBND phường T thể hiện: Thửa 3105 do hộ gia đình bà Huỳnh Thị Thiên T xây dựng nhà kiên cố trên toàn bộ thửa đất và sử dụng, không tranh chấp đã được hơn 20 năm. Nguồn gốc thửa đất là của ông Phạm Văn H. Thửa 3105 không nằm trong quy hoạch, đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại công văn số 09/CATP – QLHC ngày 21/6/2024, công an thành phố Bến Cát phúc đáp như sau: Hồ sơ lưu trữ thể hiện thông tin quan hệ nhân thân ông Phạm Văn H, sinh năm: 1959 như sau: 1. Phạm Văn D, sinh năm: 1906, cha; 2. Lê Thị T, sinh năm: 1920, mẹ; 3. Nguyễn Thị L, sinh năm: 1962, vợ; 4. Phạm Thị Ngọc M, sinh năm: 1984, con; 5. Phạm Văn S, sinh năm: 1987, con; 6. Phạm Thị Kim L, sinh năm: 1989, con; 7. Phạm Thị Kim Tr, sinh năm: 1992, con; 8. Phạm Thị Kim T, sinh năm: 1995, con.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn gồm bà Phạm Thị Kim L, Phạm Thị Kim Tr, Phạm Thị Kim T thống nhất ý kiến: những người có mặt tại phiên tòa sẽ đại diện cho mẹ (bà L) và toàn bộ các anh chị em trong gia đình trình bày ý kiến không tranh chấp và đề nghị sớm giải quyết vụ án để ổn định cuộc sống.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà Lê Thị Mỹ H trình bày quan điểm bảo vệ: ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 294, tờ bản đồ địa chính số 16 tại phường T. Vợ và các con ông H thừa nhận biết việc ông H chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà T, xác nhận đúng chữ ký, chữ viết của ông H trong "Giấy sang nhượng đất". Gia đình bà T sử dụng ổn định, không tranh chấp từ hơn 20 năm. Tuy có vi phạm về mặt hình thức là chưa được công chứng, chứng thực nhưng theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày

10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì "*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...*". Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ 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, các đương sự phải chịu án phí theo quy định 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn gồm các ông bà Nguyễn Thị L, Phạm Thị Kim Tr, Phạm Thị Kim T, Phạm Ngọc M, Phạm Văn S, Phạm Thị Kim L đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành C vắng mặt, có đơn đề nghị xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 228; điểm a, b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[1.2] "Giấy sang nhượng đất" không thể hiện ngày tháng năm xác lập, tuy nhiên bà T xác nhận thời điểm ký kết là tháng 9/2003. Phía bị đơn không nhớ rõ thời gian nhưng xác nhận gia đình bà T đã sinh sống tại đây nhiều năm. Chính quyền xác nhận gia đình bị đơn đã sinh sống tại địa phương đến nay đã hơn 20 năm. Như vậy có căn cứ để xác định lời khai của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét "Giấy sang nhượng đất" ký kết giữa bà Huỳnh Thị Thiên T và ông Phạm Văn H:

Nguyên đơn bà T khai nhận, đã nhận chuyển nhượng thửa đất 3105 từ ông Phạm Văn H từ tháng 9/2003 với giá 8.000.000đ, hai bên có lập "Giấy sang

nhượng đất". Bà T đã thanh toán đủ tiền và ông H cũng đã bàn giao đất cho gia đình bà H sử dụng từ năm 2003 đến nay. Bị đơn bà L, chị Tr, chị M, chị L thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và nguyên đơn bà T đúng như bà T trình bày. "Giấy sang nhượng đất" nguyên đơn giao nộp cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết ghi họ tên ông H. Bị đơn bà L cho rằng không ký tên trong "Giấy sang nhượng đất" nhưng bà và các con biết việc ông H đã chuyển nhượng cho gia đình bà T từ rất lâu, gia đình bà T sinh sống, làm nhà ở cố định từ đó đến nay không tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy, lời khai nhận của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận, đồng thời phù hợp với biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T, xác nhận việc gia đình của nguyên đơn bà T đã sinh sống ổn định tại phần đất tranh chấp đã được hơn 20 năm. Thửa đất 3105 trước khi sang nhượng cho nguyên đơn bà T thì đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X588977 ngày 05/8/2003. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T theo "Giấy sang nhượng đất" tuy có vi phạm về mặt hình thức, không được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, gia đình nguyên đơn bà T đã làm nhà kiên cố... và gia đình ông H 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. Do đó cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và bà T, theo quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.2] Ông Phan Thành C và bà Huỳnh Thị Thiên T là vợ chồng, có đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật. Tuy "Giấy sang nhượng" chỉ có bà T tham gia ký kết nhưng bà T và ông C xác nhận đây là tài sản chung của ông bà. Do đó, ông C, bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 130,2m^2, giới hạn bởi các điểm (1;2;3;4;1) thuộc thửa 1305, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

[2.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000đ. Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí nên cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng số tiền là 4.870.400đ. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, khoản 1, 2 Điều 228; điểm a, b khoản 1 Điều 238; 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thiên T, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn gồm các ông bà Nguyễn Thị L, Phạm Thị Ngọc M, Phạm Văn S, Phạm Thị Kim Tr, Phạm Thị Kim T, Phạm Thị Kim L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Huỳnh Thị Thiên T và ông Phạm Văn H đối với diện tích đất 130,2m^2, thuộc thửa 3105, tờ bản đồ địa chính số 16 tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Bà Huỳnh Thị Thiên T và ông Phan Thành C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130,2m^2 thuộc thửa đất số 3105, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

2. Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 4.870.400đ. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Các đương sự
- Lưu: HSVA, VT.

Nguyễn Thị Thúy Nga