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

Bản án số: 86/2023/DS-ST
Ngày: 15 - 9 - 2023
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Dương Thị Bạn;

Bà Phạm Thị Kiều.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hoàng Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà**:* Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 15 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1956; nơi thường trú: Số 33 Nguyễn Tri Phương, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp ông Trịnh Văn S, sinh năm 1983; nơi thường trú: Số 523/26/7 đường Lê Văn Khương, tổ 55, khu phố 5, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền. có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Doãn H - Luật sư Công ty Luật E - thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Bị đơn:

- Bà Lâm Thị Ch, sinh năm 1950; nơi thường trú: Số 134, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1969; nơi thường trú: Số 134A, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1970; nơi thường trú: Số 133, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1971; nơi thường trú: Số 134B, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hòa H, sinh năm 1974; nơi thường trú: Số 134C, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1978; nơi thường trú: Số 134, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lý Minh X, sinh năm 1961, nơi thường trú: Số 133, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- Bà Nguyễn Xuân M, sinh năm 1955; nơi thường trú: 33 Nguyễn Tri Phương, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu vắng mặt.

- Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1990; nơi thường trú: Số 134A, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- Ông Nguyễn Nhật Tr, sinh năm 1993; nơi thường trú: Số 134B, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1994; nơi thường trú: Số 134A, khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tất Th, sinh năm 1977; nơi thường trú: Số 33 Nguyễn Tri Phương, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1982; nơi thường trú: Số 33 Nguyễn Tri Phương, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Văn S trình bày:

Ngày 10/11/1997 nguyên đơn (tức bên B) và ông Nguyễn Văn Ch, ông Lý Minh X (tức bên A) có ký kết hợp đồng mua bán đất, nội dung hợp đồng thể hiện bên A đồng ý bán đứt cho bên B một phần trong tổng thửa đất 733, diện tích 1116m2: Diện tích đất bán 09mx31m với giá thỏa thuận là 40.000.000 đồng. Bên A chịu mọi chi phí cho đến tên bên B. Phương thức thanh toán bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền 5.000.000 đồng. Sau khi bên A chứng giấy tại xã bên B sẽ thanh toán số tiền 15.000.000 đồng, tiếp theo số tiền còn lại 20.000.000 đồng sau khi bên A hoàn tất thủ tục sang tên cho bên B....Số tiền 5.000.000 đồng là số tiền cọc nếu bên A không thực hiện đúng như hợp đồng mà tự ý thay đổi sẽ phải phạt gấp đôi. Nếu bên B tự ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ bị mất số tiền cọc trên. Quá trình mua bán đất bà T xác định ông Lý Minh X là người thực hiện mọi thủ tục sang tên cho bà theo quy định. Đến cuối năm 2000 thì Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An, đã ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Ngọc T, đồng thời ủy ban ra thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất và giao cho bà Tín toàn bộ hồ sơ gốc để đi nộp lệ phí trước bạ, tuy nhiên nguyên đơn đã làm thất lạc toàn bộ hồ sơ trên. Năm 2011 nguyên đơn có liên hệ ủy ban xã Hưng Định để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần đất trên theo quy định, tuy nhiên ông Lý Minh X đã có đơn ngăn chặn nên nguyên đơn không thực hiện được từ đó cho đến nay.

Nguyên đơn xác định nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1997 cho ông Nguyễn Văn Ch. Ông Cho, bà V, ông X đã ký

nhận đầy đủ nhưng do hiện nay bản chính giấy xác nhận nhận tiền ngày 20/5/2000 đã thất lạc nên nguyên đơn không có để cung cấp cho Tòa án, tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 10/11/1997 giữa ông Nguyễn Văn Ch, ông Lý Minh X với bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Xuân M có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 274m2, thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ C1, tọa lạc khu phố Hưng Thọ, phường Hưng Định, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Xuân M.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Xuân M được toàn quyền thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V chấm dứt mọi hành vi trái pháp luật về việc ngăn cản quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Mai, bà Tín. Buộc bà Vân tháo dỡ toàn bộ những tài sản gắn liền trên đất mà bà Vân đã xây dựng trái pháp luật trên phần đất của ông Mai, bà Tín.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất có diện tích 274m2, thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ C1, tọa lạc khu phố Hưng Thọ, phường Hưng Định, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Xuân M.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Xuân M được toàn quyền thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lâm Thị Ch, bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Hòa H, ông Nguyễn Anh T trình bày:

Bà Chính là vợ ông Cho; bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Hòa H, ông Nguyễn Anh T là con của ông Cho.

Ông Cho chết năm 2017; cha mẹ ông Cho tên Nguyễn Văn Đại và bà Nguyễn Thị Quới đã chết rất lâu không nhớ năm chết, vợ ông Cho tên Lâm Thị Ch, sinh năm 1950. Ông Cho và bà Chính có 05 người con tên Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1969; Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1970; Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1971, Nguyễn Hòa H, sinh năm 1974 và Nguyễn Anh T, sinh năm 1978. Ngoài 05 người con trên, ông Nguyễn Văn Ch và bà Lâm Thị Ch không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Khi ông Nguyễn Văn Ch còn sống ông Cho và bà Chính có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.116m2, được cấp sổ trắng năm 1992, đến năm 1999 được cấp sổ đỏ lại cho hộ ông Nguyễn Văn Ch. Phần đất trên có nguồn gốc của cha mẹ ông Cho cho vợ chồng ông Cho, bà Chính.

Khi ông Nguyễn Văn Ch còn sống ông Cho có lập hợp đồng mua bán đất với ông Nguyễn Xuân M và bà Nguyễn Thị Ngọc T cụ thể có nội dung:

Hợp đồng mua bán lập ngày 10/11/1997 ông Nguyễn Văn Ch cùng con rể ông Lý Minh X đồng ý bán đứt cho ông Mai, bà Tín một miếng đất diện tích 9m x 31m = 279m2,

với giá 40.000.000 đồng. Phần đất trên thuộc một phần trong tổng diện tích đất 1.116m2 của gia đình bị đơn.

Ông Mai, bà Tín đã đặt cọc số tiền 5.000.000 đồng vào ngày 11/11/1997.

Số tiền còn lại sẽ thanh toán như sau: Sau khi công chứng tại xã bên mua sẽ thanh toán tiếp 15.000.000 đồng; số tiền còn lại 20.000.000 đồng bên mua sẽ thanh toán tiếp khi bên bán hoàn tất thủ tục sang tên cho bên mua.

Khi ký giấy tay trên thì ông Cho đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) năm 1992. Đến ngày 21/5/1999 gia đình ông Cho được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho hộ ông Nguyễn Văn Ch thuộc thửa 49 tờ C1, diện tích 1.055m2, tại Hưng Thọ, Hưng Định, Thuận An, Bình Dương.

Khi được cấp đất gia đình bị đơn đã thực hiện thủ tục tách thửa cho bà Tín đúng theo thỏa thuận mặc dù bà Tín chưa thanh toán thêm khoản tiền gì ngoài số tiền 5.000.000 đồng đã đặt cọc.

Khi ủy ban huyện Thuận An đã thực hiện đến giai đoạn chỉ còn đóng thuế đất đối với thửa đất chuyển nhượng cho bà Tín là xong thì gia đình bị đơn (cụ thể là ông Xuân) có mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cho bà Tín xem để yêu cầu bà thanh toán hết số tiền còn lại nhưng bà Tín hẹn lại do chưa có tiền và ngay lúc đó gia đình bị đơn (là ông Xuân) đã giao toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đóng dấu của ủy ban và các giấy tờ liên quan của xã Hưng Định cho bà Tín để bà Tín biết gia đình bị đơn đã thực hiện đúng tiến độ hợp đồng chuyển nhượng, bà Tín thanh toán tiền chuyển nhượng xong là gia đình bị đơn sẽ thực hiện việc hoàn tất việc chuyển nhượng cho bà Tín. Sau đó bà Tín không liên hệ gì với gia đình bị đơn, đến năm 2011 bà Tín có đến yêu cầu gia đình bị đơn giao đất, phường Hưng Định có hòa giải nhưng không thành. Sau đó bà Tín không liên hệ gì cho đến nay mới khởi kiện.

Các bị đơn xác định bà T đã tự ý không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất tiếp thì xem như bị mất tiền cọc, đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bị đơn. Gia đình bị đơn đã quản lý sử dụng phần đất trên từ trước đến nay. Bà Tín chưa quản lý, sử dụng phần đất trên một ngày nào.

Năm 2018 bà Chính có khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất trên nhưng do không tìm thấy địa chỉ bà Tín nên bà Chính đã phải rút đơn khởi kiện về.

Các bị đơn xác định bà T mới thanh toán cho gia đình bị đơn số tiền 5.000.000 đồng là tiền cọc, số tiền còn lại chưa thanh toán thì xem như bà T tự ý bỏ cọc.

Hiện nay trên đất có căn nhà tạm do ông Lý Minh X dựng tạm để làm nhà kho. Ngoài ra trên đất không có tài sản nào khác, cũng không có ai sinh sống trên đất.

Nay bà T khởi kiện gia đình bị đơn, nên các bị đơn có ý kiến không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tín.

Các bị đơn không có bất kỳ yêu cầu gì đối với vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Minh X trình bày: Ông xác định ông có ký tên tại hợp đồng mua bán đất ngày 10/11/1997, ông Xuân và bà V có ký nhận số tiền bà T đã đặt cọc là 5.000.000 đồng vào ngày 11/11/1997. Sau đó, ông X đã liên hệ để thực hiện mọi thủ tục sang tên cho bà Tín theo quy định mặc dù bà T mới chỉ đặt cọc 5.000.000 đồng. Khi đã hoàn tất thủ tục ông X là người đưa toàn bộ hồ sơ đến nhà cho bà T để bà T trả tiền mua đất cho ông Ch và đi đóng thuế theo quy định. Khi nào bà T thanh toán tiền xong cho gia đình ông thì ông sẽ báo bên cơ quan cấp đất thực hiện thủ tục tiếp

theo là lấy số đóng dấu mộc sổ đất cho bà T theo quy định. Toàn bộ hồ sơ gốc cấp đất cho bà T ông X đã giao đủ cho bà T. Tuy nhiên bà T không có tiền để thanh toán và bà T không liên hệ gì, tự ý bỏ cọc. Đến năm 2011 bà T liên hệ lại để yêu cầu giao đất nhưng gia đình ông không đồng ý vì bà T đã bỏ đi quá lâu, sau đó phường Hưng Định có hòa giải nhưng không thành. Sau đó bà T không liên hệ gì tiếp mà đến nay mới khởi kiện như trên.

Năm 2018 gia đình ông có khởi kiện bà T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán ngày 10/11/1997 nhưng do không tìm thấy địa chỉ của bà T nên các ông bà không thể khởi kiện được.

Nay ông X xác định gia đình ông chỉ nhận của bà T số tiền 5.000.000 đồng là tiền đặt cọc, ngoài ra không nhận khoản tiền nào khác. Bà T đã tự ý bỏ cọc nên nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn. Ông không có yêu cầu độc lập nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân M trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông thống nhất trình bày và yêu cầu của bà T. Ông M xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H, Nguyễn Nhật Tr, Nguyễn Thị Thúy V cùng thống nhất trình bày: Ông Nguyễn Minh H, Nguyễn Nhật Tr, Nguyễn Thị Thúy V là cháu của ông Nguyễn Văn Ch, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Ch thì các ông bà có tên trong hộ gia đình, tuy nhiên các ông bà xác định không có công sức đóng góp hay có tài sản gì liên quan đến phần đất đang tranh chấp. Nay các ông bà xác định ông không có yêu cầu gì đối với vụ án trên, mọi việc trong vụ án do bị đơn tự quyết định, các ông, bà trên yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất Th, bà Nguyễn Thị Bích V trình bày: Ông Th, bà V là con của bà T; thời điểm bà T được cấp quyền sử dụng đất thì các ông bà có tên trong hộ gia đình từ đó đến nay. Các ông bà xác định không có công sức đóng góp hay có tài sản gì liên quan đến phần đất đang tranh chấp. Các ông bà không có yêu cầu gì đối với vụ án trên, mọi việc trong vụ án do nguyên đơn tự quyết định, các ông, bà trên yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư Nguyễn Doãn H trình bày: Thực tế có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, mọi thủ tục đã hoàn thành do nguyên đơn bị thất lạc toàn bộ hồ sơ gốc nên mới không được cấp sổ. Nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng đất cho bị đơn do thời gian quá lâu nên nguyên đơn không còn giữ được bản chính giấy nhận tiền. Thực tế nguyên đơn có giao tiền thì bị đơn mới giao bản chính sổ đỏ và hồ sơ để nguyên đơn đi đóng thuế. Ngoài ra do thời gian trên bà T đang bị khởi tố vụ án hình sự nên việc đi lại rất khó khăn. Từ những nhận định trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 68, 93, 94, 95, 96, 97, 196 và Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án xác định đây là vụ án dân sự: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và thụ lý vụ án theo thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:*

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất có diện tích 274m2, thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ C1, tọa lạc khu phố Hưng Thọ, phường Hưng Định, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Xuân M. Bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Xuân M được toàn quyền thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền giải quyết*: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường Hưng Định, thành phố Thuận An và bị đơn có địa chỉ tại phường H, thành phố T. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự*: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lâm Thị Ch, bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Hòa H, ông Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Minh X, ông Nguyễn Xuân M, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Nhật Tr, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Tất Th, bà Nguyễn Thị Bích V có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[1.4]. *Về thay đổi yêu cầu khởi kiện:* Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận phần đất có diện tích 274m2, thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ C1, tọa lạc khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Xuân M.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Xuân M được toàn quyền thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét, việc thay đổi yêu cầu trên của nguyên đơn là tự nguyện không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5]. *Về không yêu cầu hòa giải cơ sở:* Do ngày 15 tháng 3 năm 2023 Ủy ban nhân dân phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã có công văn số 82/UBND-KT gửi bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc trả lời đơn của bà Tín xác định không có cơ sở tiếp

tục tiến hành hòa giải do đã được UBND phường tổ chức hòa giải tại các ngày 06/4/2011, 23/4/2011 nên Tòa án không yêu cầu các đương sự phải tiến hành hòa giải cơ sở lại theo quy định.

[2]. *Về giấy hợp đồng mua bán đất* ngày 10/11/1997 nguyên đơn, bị đơn thống nhất có lập, có ký tên; nội dung đúng như nội dung đã cung cấp cho Tòa án, lời thừa nhận của các đương sự là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Về nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 49, tờ bản đồ C1, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, phần đất trên có nguồn gốc của ông bà chết để lại cho ông Nguyễn Văn Ch từ năm 1992, năm 1992 ông Cho đã được cấp sổ trắng số 00146. Đến năm 1999 ông Nguyễn Văn Ch được đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 985 ngày 21/5/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Ch.

[3.2]. Xét tính hợp pháp hợp đồng mua bán đất ngày 10/11/1997, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định thì các bên tham giao dịch có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 691, 693 Bộ luật dân sự năm 1995 thì hợp đồng mua bán nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức, cho nên Hợp đồng mua bán đất ngày 10/11/1997 đã bị vô hiệu từ khi các bên ký kết. Ngoài ra, quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn xác định đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất là 40.000.000 đồng cho bị đơn theo giấy xác nhận ngày 20/5/2000. Bị đơn không thừa nhận giấy xác nhận trên và yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tại giấy xác nhận trên tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được bản chính giấy xác nhận trên mà chỉ cung cấp được bản phô tô nên Tòa án không tiến hành thủ tục trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Cho, bà Vân, ông Xuân theo quy định được nên không có căn cứ xác định bà Tín đã giao đủ cho ông Cho số tiền chuyển nhượng 40.000.000 đồng và từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay bà Tín cũng không quản lý, sử dụng đất một ngày nào, nên cũng không có căn cứ áp dụng tại điểm a, b tiểu mục 2.3, mục 2, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm về hình thức của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng mua bán đất nêu trên là hợp pháp.

[3.3]. Mặc dù tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng do yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất lớn hơn yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử phải xem xét hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Căn cứ Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 quy định "Điều 146. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. *1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả thành tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường...."*

Xét thấy bà Tín xác định đã giao số tiền 40.000.000 đồng cho ông Cho, tuy nhiên bà Tín không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Cho xác định bà T chỉ giao cho ông Cho số tiền 5.000.000 đồng tiền đặt cọc. Như vậy có căn cứ xác định bà T chỉ giao cho ông Cho 5.000.000 đồng. Tuy nhiên căn cứ vào nội dung hợp đồng thì số tiền 5.000.000 đồng giao lần đầu tiên là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán ngày 10/11/1997. Ngoài ra tại phiên

tòa nguyên đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu theo Điều 149, 150, 429 Bộ luật dân sự 2015 do xác định hợp đồng mua bán đất trên đã hết thời hiệu khởi kiện nên không có căn cứ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Trường hợp các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu thì cũng không có căn cứ buộc bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc trên cho nguyên đơn như đã nhận định trên.

[3.4]. Về yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 274m2, thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ C1, tọa lạc khu phố Hưng Thọ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Xuân M do nguyên đơn đã thực hiện xong việc chuyển nhượng đất, đã được cấp quyền sử dụng đất, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ch đã có đăng ký biến đồng chuyển nhượng thửa 63 cho bà Tín.

Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã nhận định tại mục [3.2];

Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng do nguyên đơn đã làm mất toàn bộ bản chính hồ sơ cấp đất vào năm 2000, tuy nhiên nguyên đơn không có chứng cứ gì thể hiện nguyên đơn đã liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền cấp đất để xin thực hiện lại hồ sơ cấp đất mà đến ngày 10/3/2011 tức 11 năm sau nguyên đơn mới liên hệ Công an phường 18, quận Bình Thạnh để xác nhận đơn xin cớ mất các giấy tờ trên. Nguyên đơn cho rằng thời gian đó nguyên đơn bận nhiều việc và thời gian đó đang bị khởi tố vụ án hình sự nên không đi được là không hợp lý, bởi theo bản án số 04/2013/HSPT ngày 09/01/2013 nguyên đơn cung cấp thể hiện bà Tín bị bắt vào ngày 10/4/2010, sau đó được thay đổi biện pháp ngăn chặn cấm đi khỏi nơi cư trú ngày 21/10/2010 đến ngày 27/11/2015 nguyên đơn mới bị bắt đi chấp hành án cho đến nay. Thời gian nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất là ngày 10/11/1997, cho rằng tháng 01/2000 đã có sổ nhưng bà Tín đã làm mất từ đó cho đến ngày 17/3/2011 bà Tín mới liên hệ lại Ủy ban Hưng Định gặp cán bộ địa chính yêu cầu cấp giấy giới thiệu đo đạc để hợp thức hóa phần đất đã chuyển nhượng trên, thời gian từ năm 2000 đến 2010 bà Tín chỉ bị bắt giam từ ngày 10/4/2010 đến ngày 21/10/2010. Thời gian bà Tín đến liên hệ Ủy ban xã Hưng Định để xin phiếu đo đạc lại và ông Ch có đơn khiếu nại đã được xã Hưng Định hòa giải cho hai bên nhưng từ khi hòa giải không thành bà Tín cũng không khởi kiện gì đến Tòa án cho đến khi phải đi chấp hành án là ngày 27/11/2015.

Tại công văn số 246 ngày 12/6/2019 của Ủy ban nhân dân phường H cung cấp thông tin xác định không còn lưu giữ tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch và bà T, phần đất thuộc thửa 63, tờ bản đồ C1 hiện nay vẫn do gia đình ông Ch quản lý sử dụng.

Tại công văn số 669 ngày 06/5/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và công văn số 1781 ngày 12/6/2019 cung cấp thông tin cho Tòa án xác định theo phần mềm quản lý hồ sơ địa chính và qua tra cứu sổ cấp giấy chứng nhận, thửa đất 49 chỉ được đăng ký biến động tặng cho quyền sử dụng đất (thửa 64) cho bà Nguyễn Thị Tuyết V, bà Nguyễn Thị Ngọc T chưa được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 63).

Tại công văn số 1781 ngày 12/6/2019 và công văn số 2184 ngày 11/7/2019 Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cung cấp thông tin cho Tòa án xác định căn cứ công văn 669 ngày 06/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định ngày 04/01/2001, UBND huyện (nay là thành phố) xác nhận nội dung đăng ký biến động tặng cho và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết V (thửa 64) và bà Nguyễn Thị Ngọc T (thửa 63), diện tích còn lại 564m2 (210m2 ODT). Tuy nhiên, theo phần mềm quản lý hồ sơ địa chính và qua tra cứu sổ cấp giấy chứng nhận (do Chi nhánh VPĐKĐĐ quản lý) thì thửa 49 chỉ được đăng ký biến động tặng cho đối

với thửa 64 cho bà Nguyễn Thị Tuyết V, bà Nguyễn Thị Ngọc T chưa được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 63.... Do không có lưu trữ hồ sơ về chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị Ngọc T, nên UBND không thể cung cấp các thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng giữa hộ ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị Ngọc T....Qua xem xét hồ sơ, UBND thị xã nhận thấy thông tin về biến động chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị Ngọc T trên giấy chứng nhận QSDĐ 985 ngày 21/5/2001 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Ch không phải là sai sót mà là do các bên không tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng; thửa đất 63 vẫn do gia đình ông Nguyễn Văn Ch quản lý sử dụng kể từ khi ông Cho, ông Xuân ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Tín đến nay.

Như vậy, từ những nhận định trên có căn cứ xác định bị đơn đã thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì thể hiện nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bị đơn, phía nguyên đơn cũng chưa ngày nào quản lý sử dụng phần đất đã chuyển nhượng nên có căn cứ xác định nguyên đơn đã không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai hủy nội dung xác nhận đăng ký biến động chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (thửa 63) cho bà Nguyễn Thị Ngọc T ngày 04/01/2001 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 235764 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 5 năm 1999 cho hộ ông Nguyễn Văn Ch.

[4] Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chưa có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[5]. Tại tòa, quan điểm phát biểu nội dung vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định, do nguyên đơn là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định.

[7]. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 3.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, các Điều 92, 147, 227, 228, 244; 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 131, 136, 139, 146, 691, 693 Bộ luật Dân sự 1995;

Điều 149, 150, 429 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Lâm Thị Ch, bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Hòa H, ông Nguyễn Anh T.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai hủy nội dung xác nhận đăng ký biến động chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (thửa 63)

cho bà Nguyễn Thị Ngọc T ngày 04/01/2001 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 235764 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 5 năm 1999 cho hộ ông Nguyễn Văn Ch theo đúng nội dung Quyết định trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 3.000.000 đồng, bà Tín đã nộp đủ.

5. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. Thuận An;
- CCTHADS Tp. Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Nguyễn Thị Huệ