TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số:35/2022/DS-ST
Ngày 23- 9-2022
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 H, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Quốc Thành
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Phạm Thị Thanh Hương
2. Ông Trần Nhị Hường

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Đỗ Đình Thuyên – Thư ký Tòa án

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà:* Ông Nguyễn Hữu Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022; Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1960, vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Kim X, sinh năm 1963, có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm 1965 (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2021), có mặt

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Xa Cát, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước

- *Bị đơn:*

1.Ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, vắng mặt

2. Bà Võ Thị T, sinh năm 1987, vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đ D, sinh năm 1974(Theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2021), có mặt;

2. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2022), có mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Bình Long - Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình H

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước

- *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1988

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diễm H thống nhất trình bày: Căn cứ vào giấy biên nhận tiền đặt cọc về việc mua bán tài sản ngày 13/6/2019, đơn cam kết ngày 27/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534 được xác lập vào ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Bình Long, tỉnh Bình Phước giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn C, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Kim X, sinh năm 1963, địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Theo đó tài sản đặt cọc là quyền sử dụng đất thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, trong có 100m^2 ODT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 633532 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 04774 do Uỷ ban nhân dân huyện Bình Long (Nay là huyện H) tỉnh Bình Phước cấp ngày 29/01/2008. Đăng biến động trang 4 ngày 07/4/2008: Ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, CMND số: 285037045 cấp ngày 06/11/1998 tại Công an Bình Phước. Nhận tặng cho quyền sử dụng đất ĐKBĐ ĐCTT và ĐCTĐ từ huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước thành huyện H, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số 9707.2017.TNMT.BĐ. Tài sản mà hai bên thống nhất mua bán, sang nhượng là thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, địa chỉ thửa đất: Khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá bán 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X đã giao cho bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T từ ngày 13/6/2019 cho đến ngày 27/12/2019 theo đơn cam kết với số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông Đ và bà Tđã giao toàn bộ quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền nêu trên cho ông C, bà Xđược toàn quyền quản lý sử dụng và canh tác kể từ ngày đặt cọc 13/6/2019 cho đến nay. Số tiền còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sang tên cho ông C, bà Xđứng tên và nhận đủ số tiền còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Cho đến nay kể từ ngày 13/6/2019 ông Đ, bà Tvẫn không thực hiện, mặc dù phía ông C, bà Xđã nhiều lần đôn đốc. Ngày 18/11/2021 ông C, bà X gửi thông báo đề nghị thực hiện sang tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập nêu trên để ông Đ và bà Tgiao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng công Bình Long vào ngày

25/11/2021 và ông C, bà X giao số tiền còn lại 50.000.000 đồng nhưng đến hẹn ông Đ, bà Tkhông có mặt nên ông C, bà X phải nộp đơn khởi kiện Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước. Căn cứ phiếu trả hồ sơ và hướng dẫn số 35/PTHS-CN.VPĐKĐĐ ngày 16/3/2022 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã có ý kiến về việc trích đo địa chính thửa đất như sau: thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2 (100m^{2}ODT + 9900m^2 CLN), địa chỉ thửa đất: ấp 2, xã Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là thị trấn Tân Khai), huyện H, tỉnh Bình Phước được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Minh Đ ngày 07/4/2008, có số phát hành AL 633521, sổ vào sổ H 04774 đã đo đạc biến động, cấp đổi thành thửa thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2 (100m^2 ODT + 9902,8m^2 CLN), số phát hành DB 878901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS:25748, ngày cấp 28/5/2021. Từ nhưng căn cứ trên phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534, quyển sổ 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X có quyền sử dụng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước do sở Tài nguyên và môi trường Bình phước cấp ngày 28/5/2021 cùng toàn bộ đất và tài sản trên đất ông C, bà Xđang quản lý sử dụng. Buộc ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T có nghĩa vụ giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 878901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS:25748 do sở Tài nguyên và môi trường Bình phước cấp ngày 28/5/2021. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động khi quyết định, hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đ D, ông Nguyễn Ngọc T thống nhất trình bày: Bà Võ Thị T, sinh năm 1987 và ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, cùng C trú tại: Khu phố 5, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước là vợ chồng. Năm 2008 ông Đ, bà Tđược cha mẹ tặng cho chung một thửa đất tọa lạc khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 878901 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2021. Sau khi được cha mẹ tặng cho thì ông Đ thỏa thuận đây là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà Ty. Năm 2010 hai vợ chồng ông Đ, bà Ttrồng cao su trên thửa đất. Năm 2018 ông Đ thỏa thuận sang nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X, C trú tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, nhưng sau đó bà Tkhông đồng ý sang nhượng thửa trên cho ông C, bà Xnên yêu cầu ông C gặp ông Đ để hủy hợp đồng đặt cọc và chấp nhận phạt cọc. Sau đó ông Đ tự ý chuyển nhượng thửa đất ất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình

Phước cho vợ chồng Phạm Văn C và bà Vũ Thị Xtại Văn phòng công chứng Bình Long mà không có sự đồng ý của bà Võ Thị T (Bà Tkhông ký). Khi bà Tvào rẫy thì phát hiện vợ chồng ông C, bà Xđang thu hoạch mủ cao su, bà Tphản đối nhưng vợ chồng ông C, bà X vẫn thu hoạch và thách thức bà Ty. Bà Thỏi ông Đ có giao đất và vườn cho ông C, bà Xkhông thì ông Đ nói không giao, ông C, bà Xtự ý chiếm hữu và sử dụng không được sự đồng ý của ông Đ, bà Xuyến. Phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do tài sản đất và tài sản gắn liền với đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước là tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T nên việc ông Ngô Minh Đ chuyển nhượng tài sản trên cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Tnên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Bình Long do ông Trần Đình H đại diện theo pháp luật trình bày: Theo văn bản công chứng số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐDG ngày 30/12/2019 của Văn phòng công chứng Bình Long thể hiện các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau bên chuyển nhượng (Bên A) ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước với bên nhận chuyển nhượng (Bên B) ông Phạm Văn C, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Kim X, sinh năm 1963, địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Theo đó đối tượng tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL633532 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H04774 do Uỷ ban nhân dân huyện Bình Long (Nay là huyện H) tỉnh Bình Phước cấp ngày 29/01/2008. Cụ thể Thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17; Địa chỉ: ấp 2, xã Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước, nay là khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Diện tích 10.000m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 10.000m^2. Sử dụng chung: Không m^2. Mục đích sử dụng: Đất ở tại Nông thôn (Nay là đất ở đô thị): 100m^2: Lâu dài đất trồng cây lâu năm: 9900m^2. Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn (Nay là đất ở đô thị): 100m^2 lâu dài, đất trồng cây lâu năm: 9900m^2 đến tháng 12 năm 2048. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước có thu tiền sử dụng đất ODT; Không thu tiền sử dụng đất CLN. Tài sản gắn liền với đất: Có 9900m^2 đất trồng cây lâu năm. Ghi chú: Thửa đất được trích đo địa chính, có 315m^2 thuộc hành lang lộ giới. Nội dung đăng biến động trang 4 ngày 07/4/2008: Ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1982, CMND số: 285037045 cấp ngày 06/11/1998 tại Công an Bình Phước. Nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 299, ngày 24/3/2008. Ngày 27/9/2017 ĐKBĐ ĐCTT VÀ ĐCTĐ từ huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước thành huyện H, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số 9707.2017.TNMT.BĐ. Do nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông Ngô Minh Đ nhận tặng cho vì vậy chỉ ông Đ là người được quyền giao dịch, hành vi giao dịch ông Đ không bị ép buộc, ông Đ có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Việc bà Tcho rằng không tham gia

giao kết hợp đồng ảnh hương đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà là không đúng quy định pháp luật vì bà Tkhông có quyền sử dụng đất và tài sản được tặng cho riêng của ông Đ

Người làm chứng bà Nguyễn Thanh H trình bày: Bà Hằng không có quan hệ thân thích họ hàng gì với ông Đ, bà Ty, ông C, bà Xuyến. Ngày 13/6/2019 tại nhà ông Đ và bà Ty, bà Hằng là người chứng kiến việc ông Đ, bà Tvới ông C, bà X xác lập giấy biên nhận tiền đặt cọc 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17; Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Diện tích 10.000m^2, bà Hằng có ký xác nhận người làm chứng vào giấy biên nhận tiền đặt cọc và chứng kiến việc ông C, bà Xgiao số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Đ, bà Ty.

Tại phiên tòa: Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534, quyển sổ 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X và ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X có quyền sử dụng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Buộc ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T có nghĩa vụ giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động khi quyết định, hoặc bản án có hiệu lực pháp luật

Phía bị đơn cho rằng việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534, quyển sổ 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X nhưng không được sự đồng ý của bà Võ Thị T, bà Võ Thị T phản đối và không tham gia ký kết hợp đồng trên nên hợp đồng trên bị vô hiệu vì vậy phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án

- Về thủ tục tố tụng: Qúa trình giải quyết vụ án Tòa án đã vi phạm thời gian chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534, quyển sổ 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X, ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X có quyền sử dụng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn

Kim X phải thanh toán cho ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X khởi kiện ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T để yêu cầu phía bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Do đó Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là bất động sản thửa đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Qúa trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Bình Long người đại diện theo pháp luật ông Trần Đình H yêu cầu xét xử vắng mặt, nguyên đơn ông Phạm Văn C, bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa căn cứ khoản 1 khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiền hành xét xử vụ án.

[3] *Về nội dung tranh chấp:* Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của của đương sự xác định được như sau: Vào ngày 13/6/2019 bà Võ Thị T và ông Ngô Minh Đ làm giấy biên nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, có diện tích 10.000m^2 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Theo đó các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng), ông C và bà Xđặt cọc số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) hẹn đến ngày 30/9/2019 các bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi này bên mua là ông C và bà Xsẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Ngày 26/8/2019 bà Võ Thị T có nhận thêm của ông C và bà Xsố tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Ngày 24/7/2019 bà Võ Thị T có nhận thêm của ông C và bà Xsố tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Ngày 19/9/2019 bà Võ Thị T có nhận thêm của ông C và bà Xsố tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Đến ngày 27/12/2019 bà Võ Thị T viết đơn cam kết có nội dung đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) của ông C, bà Xuyến, cam kết sau khi công chứng xong sẽ làm lại sổ đỏ (Đăng ký biến động) và giao cho ông Phạm Văn C, bà Vũ Kim Xđể sang tên và sẽ nhận đủ số tiền 50.000.000đ (Năm

mươi triệu đồng) còn lại. ngày 30/12/2019 ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X với ông Ngô Minh Đ tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung ông Ngô Minh Đ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Kim X, ông Phạm Văn C hợp đồng được thực hiện thông qua hợp đồng được công chứng số 4534, quyển sổ 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Bình Long. Qúa trình thực hiện hợp đồng hai bên đã tiến hành giao đất và giao tiền đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Phía bị đơn, ông Ngô Minh Đ bà Võ Thị T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượnng quyền sử đất trên dẫn đến tranh chấp

[4] Xét hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Minh Đ với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước được công chứng số 4534, quyển sổ 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Bình Long đúng theo quy định tại Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, Điều 500, Điều 501, 502 Bộ luật dân sự 2015. Trong quá trình tham gia giao kết hợp đồng ông Ngô Minh Đ, ông Phạm Văn C, bà Phạm Kim X đều có năng lực hành vi dân sự, tham gia giao kết chuyển nhượng đất hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, không trái đạo Đ xã hội.

[5] Xét việc hình thành nguồn gốc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước được Uỷ ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Minh Đ số sổ DB878901, số vào sổ cấp GCN: 25748 ngày 22/5/2021 có nguồn gốc từ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/3/2008 giữa bên tặng cho là ông Ngô Hùng, sinh năm 1952, bà Phạm Thị Bái, sinh năm 1953, ông Ngô Minh Tân, sinh năm 1989, ông Ngô Minh Đệ, sinh năm 1987 và bên được tặng cho là ông Ngô Minh Đ được Uỷ ban nhân xã Tân Khai, nay là Uỷ ban nhân dân thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước chứng thực hợp pháp. Qúa trình thực hiện hợp đồng bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X, ông C, bà Xđã trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định không ai tranh chấp. Qúa trình sử dụng thửa đất trên ông Đ, bà Xkhông bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đúng theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4534, quyển sổ 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 tại Văn phòng công chứng Bình

Long đối thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước giữa ông Ngô Minh Đ với ông Phạm Văn C, bà Phạm Kim Xđủ điều kiện để công nhận theo quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất tại các điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015. Đối với diện tích có biến động sau khi đo đạc có biến động từ 10.000m^2 lên thành 10.002,8m^2. Hội đồng xét xử xét thấy sự biến động diện tích trên không làm thay đổi bản chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì mục đích hai bên là chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất.

[6] Phía bị đơn cho rằng tài sản đất và tài sản gắn liền với đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.000m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước là tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T nên việc ông Ngô Minh Đ chuyển nhượng tài sản trên cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ty, phía bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T chưa giao thửa đất cho trên phía nguyên đơn ông C, bà Đ, bị đơn bà Võ Thị T đã nhiều lần phản đối nhưng quá trình giải quyết vụ và tại phiên tòa phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Như đã phân tích trên tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước là tài sản riêng của ông Đ do cha mẹ ông Đ tặng cho riêng ông Ngô Minh Đ nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng của ông Ngô Minh Đ, ông Ngô Minh Đ chưa nhập tài sản riêng này thành tài sản chung vợ chồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng ông Ngô Minh Đ. Mặt khác khi ông C, bà Xthực hiện việc giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người trực tiếp nhận tiền là bà Võ Thị T, bà Tbiết rõ ông Ngô Minh Đ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Xvẫn đồng ý và không có ý kiến gì phù hợp với nội dung tại án lệ số 04/2016 được Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 06/4/2016, có nội dung " Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất thì phải xác định là người đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất" vì vậy phía bị đơn nại ra việc ông Ngô Minh Đ tự ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Võ Thị T là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và nội dung tinh thần án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao nên không được xem xét.

[7] Việc ông Ngô Minh Đ không tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X với

lý do bà Võ Thị T không đồng ý là sự thiếu thiện chí, vi phạm nguyên tắc cơ bản của phạm luật dân sự được quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự 2015.

Từ những phân tích từ mục [4] , [5] , [6], [7] Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 117; Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4534, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C. Cần buộc bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Cần giao các đương sự có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Cần- buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T 50.000.000đ(Năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng còn lại.

Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) trong đó có 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí định giá tài sản tranh chấp theo quy định tại các điều 157 và 164 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng trước nên bị đơn ông Đ, bà Tcó nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 5.000.000đ (Năm triệu đồng) trong đó có 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí định giá tài sản tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các Điều 3, 117, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 1 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 26/2016/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.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Kim X

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sử dụng đất số 4534, quyển sổ 02/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 30/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X. Buộc bên chuyển nhượng ông Ngô Minh Đ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 17, diện tích 10.002,8m^2, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Các đương sự có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T 50.000.000đ(Năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng còn lại.

2. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho bà nguyên đơn ông Phạm Văn C và Nguyễn Kim X 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0013606 ngày 19/11/2021

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Ngô Minh Đ, bà Võ Thị T có nghĩa vụ trả hoàn trả cho nguyên đơn Phạm Văn C và bà Nguyễn Kim X 5.000.000đ (Năm triệu đồng) trong đó có 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí định giá tài sản tranh chấp.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị Cỡng 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Quốc Thành