

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ GIA MẬP
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày 27/4/2023

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 BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Ly

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Tấn Lãm

2. Ông Trương Sáng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hằng – Kiểm sát viên

Trong ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 01/2022/TLST-DS ngày 13/01/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST-DS ngày 19/4/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Ngọc V**, sinh năm 1972 và bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước “có mặt”

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1980 và bà **Bùi Thị S**, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn B 2, xã P, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước “vắng mặt”

3. *Những người tham gia tố tụng khác:*

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969 “vắng mặt”

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1978 “vắng mặt”

- Ông Lê Đình T, sinh năm 1958 “vắng mặt”

- Bà Vũ Thị B, sinh năm 1955 “vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Thôn B 2, xã P, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Ngọc V và bà Nguyễn Thị M cùng ý kiến trình bày:

Vào ngày 23/5/2016 chúng tôi có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị S ở tại thôn B 2, xã P diện tích đất 2.584 m² tọa lạc tại tổ 4, thôn B 2, xã P với giá tiền 155.000.000 đồng. Khi đó bà M có viết giấy tay “giấy sang nhượng đất” rồi bên bán, bên mua cùng ký tên vào giấy. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn D. Cùng ngày 23/5/2016 chúng tôi đã giao đủ số tiền 155.000.000 đồng cho ông D, bà S và chúng tôi sử dụng vườn từ thời điểm giao đủ tiền luôn. Việc chuyển nhượng có bà Nguyễn Thị T, ở tại thôn B 2, xã P chứng kiến và ký tên vào giấy.

Trên diện tích đất này ông D, bà S trồng toàn bộ cây cao su khoảng 20 năm tuổi, vào năm 2021 chúng tôi đã cưa bỏ cây cao su và sử dụng đất làm vườn ươm cây giống.

Đất có tứ cận: phía bắc giáp hồ đội 7, phía nam giáp đất nông trường 2-công ty cao su Phú Riềng, phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn H, phía tây giáp đất ông Lê Đình Th.

Vì khi chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D chưa được cấp đổi thành sổ chính quy nên không chuyển nhượng được, nên chúng tôi không lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định mà viết giấy tay; hai bên thống nhất sau khi ông D đổi sổ chính quy thì mới đi lập hợp đồng và làm thủ tục sang tên cho chúng tôi.

Sau khi chuyển nhượng thì ông D, bà S đã làm thủ tục cấp đổi sổ chính quy, sau đó chúng tôi có đề nghị ông D, bà S hợp tác với chúng tôi để đi làm thủ tục chuyển nhượng hợp pháp thì ông D, bà S nhiều lần từ chối, và nói chúng tôi muốn thì tự đi làm, chúng tôi rất bức xúc nên đã khởi kiện.

Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa vợ chồng chúng tôi và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị S vào ngày 23/5/2016 là có hiệu lực và công nhận cho chúng tôi được quyền sử dụng đối với diện tích đất trên.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị S không đến Tòa án làm việc nên không có lời trình bày trong hồ sơ vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Tôi là người sống cùng thôn Bình Tiến 2 với ông Trần Ngọc V, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị S, tôi không có mâu thuẫn gì với họ. Vào khoảng năm 2016 tôi có được cô M nhờ đứng ra chứng kiến việc vợ chồng ông D, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà M diện tích đất khoảng hơn 02 sào tại thôn Bình Tiến 2, xã Phước Minh, là đất trồng cây cao su. Khi đó hai bên có thỏa thuận giá bán là bao nhiêu tôi không nhớ, nhưng vào ngày viết giấy tay chuyển nhượng thì ông V, bà M đã giao đầy đủ tiền cho ông D, bà S. Sau khi nhận tiền thì ông D, bà S đã giao đất cho ông V, bà M sử dụng luôn cho đến nay. Khi đó bà M là người viết giấy tay “giấy sang nhượng đất”, ông V, bà M và ông D, bà S cùng ký tên vào giấy, tôi ký tên vào giấy với tư cách người làm chứng. Tôi không biết rõ đất đó giáp đất của ai, tôi chỉ biết đất ở thôn B 2, xã P do hai bên có nói. Vợ chồng ông D, bà S cũng tự nguyện bán.

Người làm chứng ông Lê Đình Th và bà Vũ Thị B cùng trình bày:

Chúng tôi không trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đất của ông V, bà M và ông D, bà S nhưng thấy ông V, bà M sử dụng diện tích đất khoảng 2,5 sào giáp ranh với đất nhà chúng tôi khoảng 4 đến 5 năm nay. Đất này trước đây là đất của ông D, bà S, lúc

đầu sử dụng đất thì có cây cao su, nên ông V bà M sử dụng vườn cao su và cạo mủ, được khoảng 02 năm thì cưa cao su rồi để đất trống, sau đó sử dụng làm vườn ươm cây cao su cho đến nay. Từ ngày ông V bà M sử dụng đất thì không thấy ông D, bà S hay ai khác đến tranh chấp đất với họ.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày:

Tôi sử dụng thửa đất số 11 giáp ranh với diện tích đất tranh chấp. Tôi không chứng kiến việc chuyển nhượng diện tích đất 2539,4 m² giữa ông V, bà M với ông D. Tuy nhiên tôi thấy ông V, bà M sử dụng thửa đất này từ 2016 đến nay. Trước đây thửa đất trên trồng cây cao su, nhưng từ khoảng năm 2021 ông V bà M sử dụng làm vườn ươm cây cao su. Từ ngày ông V bà M sử dụng đất thì không thấy ai đến tranh chấp đất với họ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do nguyên đơn ông Trần Ngọc V, bà Nguyễn Thị M thực hiện quyền khởi kiện. Vì bị đơn cư trú tại xã P, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị S có mặt tại địa phương đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt không có lý do; những người làm chứng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H, ông Lê Đình Th, bà Vũ Thị B có đơn và yêu cầu đề nghị giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Nguyên đơn ông Trần Ngọc V, bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được xác lập giữa vợ chồng ông bà và bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị S là có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn trình bày vào ngày 23/5/2016 ông V, bà M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị S diện tích đất 2584 m² tọa lạc tại tổ 4, thôn B 2, xã P, huyện Bù Gia Mập. Đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 990383, số vào sổ CH 00041/ĐL do Ủy ban nhân dân huyện Bù Gia Mập cấp ngày 03/6/2010 cho ông Nguyễn Văn D. Đến ngày 12/12/2016 ông D được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 879191, số vào sổ CS 001218/CL do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/12/2016 cho ông Nguyễn Văn D, diện tích đất theo đo đạc chính quy là 2539,4 m².

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất tranh chấp có trên thực địa, vị trí, hình thể, tứ cận, tài sản trên đất phù hợp với trình bày của các nguyên đơn và những người làm chứng; đất đang do nguyên đơn ông V, bà M quản lý, sử dụng làm vườn ươm cây cao su giống. Do đó có căn cứ xác định việc ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà M là có thật. Tuy nhiên qua đo đạc thực tế đất có diện tích 2416,0 m²; đất có tứ cận: phía bắc giáp Hồ Đội 7, phía nam giáp thửa số 47, phía đông giáp thửa số 11 (đất ông H), phía tây giáp thửa số 8 (đất ông Th, bà B). Ông V, bà M đồng ý với diện tích đất thực tế là 2416,0 m².

Xét về hình thức hợp đồng: Giữa các bên lập giấy viết tay “giấy sang nhượng đất” đề ngày 23/5/2016 mà không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, là vi phạm quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét về nội dung hợp đồng:

Giữa các đương sự ông V, bà M và ông D, bà S xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau là hoàn toàn tự nguyện, các đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng chuyển nhượng có mục đích và nội dung không trái quy định pháp luật.

Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, ông D, bà S có đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà M vì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 990383, sổ vào sổ CH 00041/ĐL do Ủy ban nhân dân huyện Bù Gia Mập cấp ngày 03/6/2010 cho ông Nguyễn Văn D. Mặt khác khi ông D chuyển nhượng diện tích đất cho ông V, bà M được sự thống nhất đồng ý không có tranh chấp của vợ là bà Bùi Thị S. Đồng thời xem xét sau khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông V, bà M đã giao đủ tiền cho ông D bà S và được ông D, bà S giao quyền sử dụng đất từ ngày 23/5/2016. Quá trình ông V, bà M sử dụng đất đến nay ổn định, gia đình ông D, bà S không ai có tranh chấp gì; việc sử dụng đất của ông V, bà M cũng không bị cơ quan, đơn vị nào xử phạt vi phạm hành chính.

Do vậy việc ông V, bà M xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất với ông D, bà S tuy không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng về nội dung của hợp đồng theo đúng các quy định của pháp luật, do đó việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự là hợp pháp nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông V, bà M:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà M và ông D, bà S được công nhận nên ông V, bà M được quyền tiếp tục sử dụng đối với thửa đất số 10, diện tích 2416,0 m² tọa lạc tại thôn Bình Tiến 2, xã Phước Minh, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Ông V, bà M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tổng cộng là 11.000.000 đồng, bị đơn ông D, bà S phải chịu nộp do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông D, bà S phải chịu do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 122, 123, 124, 689, 697, 698, 699, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 179, 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc V, bà Nguyễn Thị M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 23/5/2016 giữa ông Trần Ngọc V, bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị S theo nội dung giấy viết tay “giấy sang nhượng đất” đề ngày 23/5/2016 có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Ngọc V, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 51, diện tích đất theo giấy chứng nhận là 2539,4 m² (diện tích đo thực tế là 2416,0 m²) tọa lạc tại thôn Bình Tiến 2, xã Phước Minh, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 879191, sổ vào sổ CS 001218/CL do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/12/2016 mang tên ông Nguyễn Văn D. Đất có tứ cận: phía bắc giáp Hồ Đới 7, phía nam giáp thửa số 47, phía đông giáp thửa số 11, phía tây giáp thửa số 8.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tổng cộng là 11.000.000 đồng bị đơn ông D, bà S phải chịu. Do ông V, bà M đã nộp số tiền này, do đó ông D, bà S có nghĩa vụ trả lại cho ông V, bà M số tiền 11.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông D, bà S phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, trả lại ông V, bà M số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006061 ngày 07/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành (Đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Gia Mập;
- Chi cục THA huyện Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;

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

Trần Thị Hải Ly