

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH QUÁN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 12/2020/DS-ST

Ngày: 20-10-2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Điều Hoàng

Ông Phạm Tuấn Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán: Ông Vũ Xuân Trường
- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Định Quán xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2020/QĐXXST-DS ngày 16/9/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2020/QĐST-DS ngày 02/10/2020 giữa:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1984

Địa chỉ: tổ 7, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1969

Người đại diện theo ủy quyền: bà Diêu Thị P, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: tổ dân phố 2, thị trấn K, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phan A, sinh năm 1968

Địa chỉ: tổ 7, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị D, sinh năm 1984.

2/ Ông Trần Văn C1, sinh năm 1983

Địa chỉ: tổ 7, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

3/ Bà Trần Thị A1, sinh năm 1965

Địa chỉ: tổ 7, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

4/ Bà Trần Thị C2, sinh năm 1975

Địa chỉ: tổ 7, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1968
Địa chỉ: 12/65, khu phố 9, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5/ Bà Trần Thị N, sinh năm 1970

Địa chỉ: tổ 7, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1968

Địa chỉ: 12/65, khu phố 9, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6/ Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1998

Địa chỉ: tổ 7, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

7/ Anh Nguyễn Văn L1, sinh năm 1997

Địa chỉ: tổ 7, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

(Bà D, ông A, ông Đ, bà N, bà C2, ông C1 có mặt tại phiên tòa; Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:

Tôi và ông Phan A chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2011, nhưng không đăng ký kết hôn.

Vào ngày 24/9/2018, tôi và ông A đã lập hợp đồng sang nhượng đất với ông Trần Văn C để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 5.000m², trong đó chiều ngang 25m, chiều dài hết ranh (khoảng 200m), thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán. Đất này về mặt pháp lý đã được UBND huyện Định Quán cấp giấy chứng nhận QSD đất số H04632 ngày 31/12/2008 cho cha mẹ ông D là cụ Trần D1 và cụ Hồ Thị K1 (hiện hai cụ đều đã chết). Cụ D1 và cụ K1 có 05 người con là bà Trần Thị A1, ông Trần Văn C, bà Trần Thị C2, bà Trần Thị N, ông Trần Văn C1. Những người thừa kế của cụ D1, cụ K1 đều xác nhận diện tích đất nêu trên hai cụ đã tặng cho ông D trước khi hai cụ chết. Giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên là 1.770.000.000đ; tôi và ông A đã giao cho ông D số tiền 1.200.000.000đ; còn thiếu 570.000.000đ hai bên thỏa ông D có nghĩa vụ tách thửa, sang tên, làm giấy tờ quyền sử dụng đất cho chúng tôi, khi nào ông D làm xong giấy tờ đất thì chúng tôi thanh toán số tiền còn lại cho ông D. Việc hai bên chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của những người con khác của cụ D1, cụ K1 là bà Trần Thị A1, bà Trần Thị C2, bà Trần Thị N, ông Trần Văn C1 và những người này đều ký tên vào giấy sang nhượng đất cũng như đồng ý việc sang nhượng đất giữa ông D với chúng tôi.

Kể từ thời điểm sang nhượng tôi và ông A đã nhận đất, quản lý sử dụng đất, đã san lấp mặt bằng hết 120 xe đất với giá trị 550.000đ/01 xe, trồng 250 cây mít thái và xây dựng 01 căn nhà ở trên đất có diện tích 200m², cũng như xây dựng 01 bể nuôi ba ba, 01 chuồng nuôi ngỗng, xây dựng tường rào trên đất. Tổng chi phí đầu tư, xây dựng là khoảng hơn 1,2 tỷ đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất tôi và ông A nhiều lần yêu cầu ông D làm thủ tục tách thửa sang tên cho chúng tôi nhưng đến nay ông D vẫn chưa thực hiện.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 24/9/2018 giữa tôi, ông A với ông Trần Văn C, buộc ông D phải tiếp tục thực hiện đối với diện tích đất theo kết quả đo vẽ là 3.766,1m², thuộc một phần thửa

đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán. Chúng tôi đồng ý thanh toán cho ông D số tiền chuyển nhượng còn lại là 570.000.000đ.

- Theo lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn C do bà Diêu Thị P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông D có chuyển nhượng cho anh Phan A và chị Trần Thị D diện tích đất khoảng 5.000m² (chiều ngang 25m, chiều dài khoảng 200) thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 25, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai theo giấy sang nhượng đất ngày 24/9/2018, việc chuyển nhượng vào ngày 24/9/2018, giá chuyển nhượng là 1.770.000.000đ. Việc chuyển nhượng có lập giấy tờ theo đúng giấy tờ anh A và chị D cung cấp.

Quá trình chuyển nhượng đất như sau: ngày 06/9/2018 anh A và chị D có đặt cọc cho ông D số tiền 200.000.000đ, do anh Trần Văn C1 là em trai ông D đứng ra nhận thay tiền cọc cho ông D. Đến ngày 24/9/2018 anh A và chị D giao cho tiếp cho ông D số tiền 800.000.000đ, do anh C đứng ra nhận thay ông D, đến ngày 07/10/2018 anh A và chị D giao tiếp cho anh C đứng ra nhận thay ông D số tiền 1.00.000.000đ, đến ngày 13/11/2018 chị D giao tiếp số tiền 100.000.000đ cho anh C nhận thay ông D. Tổng cộng anh A và chị D đã giao cho anh C đứng ra nhận thay ông D tổng số tiền là 1.200.000.000đ, toàn bộ số tiền này anh C đã giao cho ông D, ông D đã nhận toàn bộ. Như vậy anh A và chị D còn thiếu ông D số tiền 570.000.000đ.

Ông D đã giao đất cho anh A và chị D từ ngày 24/9/2018 và anh A, chị D sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Chữ ký, chữ viết “Trần Văn C” trong 02 giấy sang nhượng đất và giấy đặt cọc giao nhận tiền mà Tòa án sao gửi cho ông D chính là chữ ký chữ viết của ông D. Việc chuyển nhượng có mặt tất cả các anh chị em của ông D và họ có đồng ý cho ông D chuyển nhượng đất cho anh A và chị D.

Ông D là con ruột của cụ Trần D1, cụ Hồ Thị K1. Cha ông D chết vào năm 2008, mẹ ông D chết vào năm 2018, cha mẹ ông D chết không để lại di chúc. Trước khi chết cha mẹ ông D có tạo lập được một khối tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán có diện tích 13.662m².

Trước khi cha mẹ ông D chết cha mẹ đã phân chia tặng cho đất cho các con như sau:

Tặng cho riêng cho ông Trần Văn C phần đất có diện tích ngang 25m, dài khoảng 2.00m (tổng cộng khoảng 5.000m²) nằm trong diện tích 13.662m² thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán, là phần đất mà ông D đã chuyển nhượng anh A và chị D. Việc tặng cho có lập thành giấy tờ là Đơn cho đất đề ngày 03/7/2007, có sự chứng kiến của các anh chị em là Trần Thị A1, Trần Thị N, Trần Thị C2, Trần Văn C1.

Các phần đất còn lại của thửa 119 cha mẹ cũng đã viết giấy tặng cho các con là bà Trần Thị A1, bà Trần Thị N, Trần Thị C2, cháu Nguyễn Thị X, cháu Nguyễn Văn L1 (là con của bà Trần Thị Thanh Xiêm đã chết).

Việc tặng cho được lập thành văn bản có chữ ký của mẹ là cụ K1 và các anh em trong gia đình.

Ông D có quan hệ với ông Trần Văn C1, bà Trần Thị A1, bà Trần Thị C2, bà Trần Thị N, bà Trần Thị Thanh Xiêm như sau: những người này là anh chị em ruột

cùng là con của cụ Trần D1, cụ Hồ Thị K1. Trong các người con thì có Trần Thị Thanh Xiêm đã chết.

Anh Phan A, chị Trần Thị D yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất khoảng 5.000m² (chiều ngang 25m, chiều dài khoảng 200m) thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 25, ấp 3, xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai cũng như đồng ý thanh toán cho ông D số tiền còn lại là 570.000.000đ, thì ông D đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, và yêu cầu anh A, chị D thanh toán số tiền 570.000.000 đồng còn lại cho ông D.

Ngoài ra tôi có ý kiến thêm là việc cha mẹ ông D cho tặng cho đất là tặng cho riêng ông D, do vậy tôi không liên quan gì đến vụ án, đề nghị Tòa án không đưa tôi tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tôi chỉ là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan A trình bày:

Tôi thống nhất với trình bày của bà Trần Thị D về quá trình chúng tôi nhận chuyển nhượng đất với ông Trần Văn C. Tôi yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chúng tôi với ông Trần Văn C, ông D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 24/9/2018 đối với diện tích đất có chiều ngang 25m, chiều dài hết ranh (khoảng 200m), theo đo đạc hiện nay là 3.766,1m² thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán. Chúng tôi đồng ý thanh toán cho ông D số tiền chuyển nhượng còn lại là 570.000.000đ.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C1 trình bày:

Cha mẹ tôi là cụ D1 và cụ K1 khi còn sống có tạo lập được một khối tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán có diện tích 13.662m², đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Trước khi chết cha mẹ cha có tặng cho các con mỗi người một phần đất trong thửa đất 119 này (Các con là ông D, bà C2, bà A1, bà N, tôi và chị Xiêm đã chết có hai con là cháu Lực, cháu Xuân). Trong đó ngày 03/7/2007 cha mẹ có tặng cho anh Trần Văn C phần đất có chiều ngang khoảng 30m, chiều dài hết ranh nằm trong thửa đất 119 này; việc cha mẹ cho đất anh C có sự chứng kiến của các anh chị em là bà A1, bà N và tôi, tôi chính là người viết giấy cho đất đề ngày 03/7/2007 này; chữ ký, chữ viết Trần Văn C1 trong giấy cho đất này chính là chữ ký, chữ viết của tôi.

Đối với việc chuyển nhượng QSD đất giữa anh C với anh A và chị D tôi có ý kiến như sau: Anh C có chuyển nhượng cho anh A, chị D phần đất có chiều ngang 25m, chiều dài hết ranh khoảng 200m, theo giấy tay chuyển nhượng ngày 24/9/2018 với giá trị chuyển nhượng 1.770.000.000đ, tôi là người đã đứng ra nhận thay cho anh C từ anh A, chị D số tiền 1.200.000.000đ, số tiền này tôi đã giao đủ cho anh C; tôi cũng tham gia vào quá trình chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên với vai trò là người làm chứng, người xác nhận việc chuyển nhượng. Trong giấy sang nhượng đất có ghi tôi là người có trách nhiệm lo giấy tờ đất, tuy nhiên tôi xác định là tôi không có trách nhiệm phải làm giấy tờ vì đất là đất của anh C, không phải là đất của tôi, anh C là người chuyển nhượng đất cho chị D, anh A nên anh C phải là người có trách nhiệm làm giấy tờ cho người mua đất, còn tôi chỉ có trách nhiệm là người làm

chứng, người xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa hai bên. Phần đất mà cha mẹ tặng cho anh C chính là phần đất anh C chuyển nhượng cho chị D, anh A. Đất này hiện nay anh A, chị D đang sử dụng và đã xây nhà ở trên đất, đất này giáp ranh với đất của tôi nên tôi chứng kiến toàn bộ quá trình chuyển nhượng cũng như quá trình chị D, anh A nhận đất, làm nhà, xây dựng công trình, trồng cây và ở trên đất. Tôi đồng ý việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh C và chị D, anh A với điều kiện phải làm rõ ranh giới đất giáp với đất của tôi cụ thể là anh C chỉ chuyển nhượng cho anh A, chị D diện tích đất có chiều ngang 25m, chiều dài hết ranh, nên tôi chỉ đồng ý với diện tích đất này, không được lấn sang đất của tôi. Tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:

Ba mẹ chúng tôi là cụ Trần D1 và cụ Hồ Thị K1 có tạo lập được khối tài sản là thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AO 158229 ngày 31/12/2008. Nay ba mẹ tôi đã chết, không để lại di chúc. Khi ba mẹ còn sống có phân chia đất cho các con cụ thể như sau:

- Bà Trần Thị A1 nhận được 01 lô đất có chiều ngang 5,2m, chiều dài 69m.
- Ông Trần Văn C được nhận 01 lô đất chiều ngang 25m, chiều dài 160m.
- Bà Trần Thị N được nhận 02 lô đất, vừa bán vừa cho: lô thứ nhất chiều ngang 10m, chiều dài 69m. Lô thứ hai chiều ngang 8m, chiều dài 69m.
- Bà Trần Thị C2 được nhận 01 lô đất chiều ngang mặt trước 7m, ở giữa 7m, cuối ranh 5m, chiều dài 69m.
- Ông Trần Văn C1 được nhận 01 lô đất chiều ngang 25m, chiều dài 160m.
- Bà Trần Thị Xiêm đã mất vào ngày 21/11/1998, bà Xiêm có 02 người con là cháu Nguyễn Thị X và cháu Nguyễn Văn L1 là người thừa kế thế vị của bà Xiêm, hai cháu được nhận 01 lô đất chiều ngang 5m, chiều dài 69m.
- Phần đất còn lại chiều ngang 20,6m, chiều dài 69m được chia làm 02 phần, một nửa cho 03 chị em gái chúng tôi là: Trần Thị A1, Trần Thị N, Trần Thị C2, một nửa còn lại chia làm 03 phần: 01 phần cho ông Trần Văn C, 01 phần cho ông Trần Văn C1, 01 phần còn lại cho bà Xiêm do hai cháu X và L1 nhận.

Việc phân chia tài sản của cha mẹ đã được tất cả các thành viên trong gia đình đồng ý với nhau như trên.

Đối với yêu cầu của chị D và anh A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với anh C thì tôi vẫn giữ nguyên ý kiến theo Biên bản hòa giải ngày 20/12/2018 tại UBND xã L là đồng ý với yêu cầu của chị D, anh A, nhưng khi lập thủ tục chuyển nhượng, tách thửa cho chị D, anh A thì đồng thời phải làm thủ tục tách thửa riêng cho mỗi người là anh chị em chúng tôi. Tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C2 trình bày:

Ba mẹ chúng tôi là cụ Trần D1 và cụ Hồ Thị K1 có tạo lập được khối tài sản là thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AO 158229 ngày 31/12/2008. Nay ba mẹ tôi đã chết, không để lại di chúc. Khi ba mẹ còn sống có phân chia đất cho các con cụ thể như sau:

- Bà Trần Thị A1 nhận được 01 lô đất có chiều ngang 5,2m, chiều dài 69m.
- Ông Trần Văn C được nhận 01 lô đất chiều ngang 25m, chiều dài 160m.

- Bà Trần Thị N được nhận 02 lô đất, vừa bán vừa cho: lô thứ nhất chiều ngang 10m, chiều dài 69m. Lô thứ hai chiều ngang 8m, chiều dài 69m.

- Bà Trần Thị C2 được nhận 01 lô đất chiều ngang mặt trước 7m, ở giữa 7m, cuối ranh 5m, chiều dài 69m.

- Ông Trần Văn C1 được nhận 01 lô đất chiều ngang 25m, chiều dài 160m.

- Bà Trần Thị Xiêm đã mất vào ngày 21/11/1998, bà Xiêm có 02 người con là cháu Nguyễn Thị X và cháu Nguyễn Văn L1 là người thừa kế thế vị của bà Xiêm, hai cháu được nhận 01 lô đất chiều ngang 5m, chiều dài 69m.

- Phần đất còn lại chiều ngang 20,6m, chiều dài 69m được chia làm 02 phần, một nửa cho 03 chị em gái chúng tôi là: Trần Thị A1, Trần Thị N, Trần Thị C2, một nửa còn lại chia làm 03 phần: 01 phần cho ông Trần Văn C, 01 phần cho ông Trần Văn C1, 01 phần còn lại cho bà Xiêm do hai cháu X và L1 nhận.

Việc phân chia tài sản của cha mẹ đã được tất cả các thành viên trong gia đình đồng ý với nhau như trên.

Đối với yêu cầu của chị D và anh A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với anh C thì tôi vẫn giữ nguyên ý kiến theo Biên bản hòa giải ngày 20/12/2018 tại UBND xã L là đồng ý với yêu cầu của chị D, anh A, nhưng khi lập thủ tục chuyển nhượng, tách thửa cho chị D, anh A thì đồng thời phải làm thủ tục tách thửa riêng cho mỗi người là anh chị em chúng tôi. Tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị C2, bà Trần Thị N trình bày:

Tôi thống nhất với ý kiến trình bày của bà C2, bà N tại bản tường trình mà hai bà nộp cho Tòa án trước khi ủy quyền cho tôi cũng như ý kiến trình bày của hai bà tại UBND xã L vào ngày 20/12/2018. Tôi xác định là có sự việc cụ D1, cụ K1 tặng cho ông D phần đất nằm trong thửa 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán theo đúng như ông Trần Văn C1 trình bày tại phiên tòa; phần đất cụ D1, cụ K1 tặng cho ông D chính là phần đất ông D chuyển nhượng cho bà D và ông A mà bà D đang khởi kiện. Tuy nhiên việc chuyển nhượng đất giữa ông D với bà D, ông A vào ngày 24/9/2018 là chưa đúng pháp luật do giấy chứng nhận QSD đất cấp cho cụ D1, cụ K1 vào thời điểm sau khi cụ D1 chết; ông D chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, chưa có quyền QSD đất nên không thể chuyển nhượng; việc chuyển nhượng không được công chứng chứng thực. Mặt khác về thủ tục tố tụng đối với bà Trần Thị A1 và chị Nguyễn Thị X là chưa đầy đủ vì hai người này chưa có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án. Nên tôi kiến nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L1 trình bày: Tôi thống nhất với ý kiến trình bày của cậu tôi là ông Trần Văn C1. Tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A1 và chị Nguyễn Thị X đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến làm việc, tham gia phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải, phiên tòa nhưng bà A1, chị X đều vắng mặt nên không có lời khai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa.

Về việc giải quyết vụ án: Việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trần Thị D, ông Phan A và ông Trần Văn C được lập bằng giấy tay không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Như vậy trường hợp này nguyên đơn bà D đã trả được số tiền chuyển nhượng đất 1.200.000.000đ/số tiền giao dịch theo hợp đồng 1.770.000.000đ, là đã vượt qua 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tuy chỉ được lập bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực nhưng vẫn được pháp luật công nhận có hiệu lực.

Qua những tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì ông Trần Văn C có đủ điều kiện hợp pháp để được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên ông D được quyền chuyển nhượng QSD đất. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà D, ông A.

Như vậy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D với bà D, ông A; bà D, ông A phải thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 570.000.000đ cho ông D.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông D phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn bà D tự nguyện chịu toàn bộ án phí, nên ghi nhận sự tự nguyện này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Diêu Thị P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L1 có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A1, chị Nguyễn Thị X đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà P, anh L1, bà A1, chị X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A1, chị Nguyễn Thị X đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án và được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến làm việc, tham gia phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải, phiên tòa nhưng bà A1, chị X đều vắng mặt, cũng không có ý kiến phản

hỏi về các nội dung theo đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp trong hợp đồng là bất động sản tọa lạc tại xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Theo quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Định Quán có thẩm quyền giải quyết.

[4] Về đường lối giải quyết:

[4.1] Nguyên đơn bà Trần Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, buộc ông Trần Văn C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 24/9/2018 đối với diện tích đất có chiều ngang 25m, chiều dài hết ranh (khoảng 200m), thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình bà D đã cung cấp Giấy đặt cọc tiền đề ngày 24/9/2018 (có chữ ký của bà D, ông D, ông C1), Giấy sang nhượng đất đề ngày 24/9/2018 (có chữ ký của ông D, bà D, ông A và chữ ký của những người chứng kiến là bà A1, bà N, bà C2, ông C1).

Bị đơn ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C1, bà A1, bà N, bà C2, anh L1 cũng đều xác nhận có việc chuyển nhượng đất giữa ông D với bà D, ông A.

Như vậy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông D với bà D, ông A đối với phần đất nêu trên là có thật.

[4.2] Đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất:

[4.2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán: Căn cứ vào lời khai thống nhất của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Định Quán cung cấp cho Tòa án, đủ cơ sở xác định thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán diện tích 13.662m² có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Nhung khai phá năm 1982; năm 1983 ông Nhung sang nhượng lại cho vợ chồng cụ Trần D1, cụ Hồ Thị K1, sau khi nhận chuyển nhượng thì cụ D1, cụ K1 sử dụng đất ổn định, liên tục, đã xây nhà ở, công trình xây dựng, trồng cây, canh tác trên đất. Ngày 04/10/2007 cụ D1, cụ K1 kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất; đến ngày 31/12/2008 cụ D1, cụ K1 được UBND huyện Định Quán cấp giấy chứng nhận QSD đất. Như vậy thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng cho cụ Trần D1, cụ Hồ Thị K1.

[4.2.2] Về việc tặng cho QSD đất giữa cụ Trần D1, cụ Hồ Thị K1 với ông Trần Văn C: Căn cứ vào lời trình bày và tài liệu chứng cứ bị đơn cung cấp thể hiện vào ngày 03/7/2007 cụ Trần D1, cụ Hồ Thị K1 có tặng cho ông Trần Văn C một phần đất có diện tích chiều ngang khoảng 30m, chiều dài hết ranh (khoảng 200m).

Việc tặng cho đất được lập bằng giấy tay, có sự chứng kiến của những người còn lại của cụ D1, cụ K1 là bà Trần Thị A1, bà Trần Thị N, bà Trần Thị C2, ông Trần Văn C1.

Theo bị đơn xác định phần đất mà cụ D1, cụ K1 tặng cho ông D vào ngày 03/7/2007 chính là phần đất nằm thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán mà ông D chuyển nhượng lại cho bà D và ông A vào ngày 24/9/2018.

Tại Biên bản hòa giải ngày 20/12/2018 của Ủy ban nhân dân xã L và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án những người còn lại của cụ D1, cụ K1 là bà Trần Thị N, bà Trần Thị C2, ông Trần Văn C1 và bà Trần Thị A1 (lời khai của bà A1 tại UBND xã L), cũng đều xác nhận vào ngày 03/7/2007 cụ D1, cụ K1 có tặng cho ông D một phần đất có diện tích chiều ngang khoảng 30m, chiều dài hết ranh thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán theo Đơn cho đất đề ngày 03/7/2007 và cũng xác định đây chính là phần đất mà ông D chuyển nhượng lại cho bà D, ông A vào ngày 24/9/2018.

Tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Như vậy việc vào ngày 03/7/2007 cụ Trần D1, cụ Hồ Thị K1 có tặng cho ông Trần Văn C phần đất nêu ở trên là có thật.

Đối với việc tặng cho QSD đất này, Hội đồng xét xử đánh giá như sau: Tại thời điểm cụ D1, cụ K1 tặng cho ông D đất thì hai cụ chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán diện tích 13.662m²; nguồn gốc đất này là do ông Nguyễn Văn Nhung sang nhượng lại cho cụ D1, cụ K1 vào năm 1983. Tại thời điểm năm 1983 Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước đang có hiệu lực thi hành; tại điểm d, khoản 1, mục III của Quyết định này có quy định: *“Không được phát canh thu tô, cho thuê, cầm cố hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ hình thức nào”*. Như vậy việc sang nhượng đất giữa ông Nhung với cụ D1, cụ K1 vào năm 1983 là trái pháp luật do bị cấm. Tuy nhiên, tại điểm b.3, điểm b, tiểu mục 2.2, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐPT ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình có hướng dẫn: *“b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: ... b.2) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch về bên chuyển nhượng cũng không phản đối bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”*. Mặt khác cụ D1, cụ K1 nhận chuyển nhượng đất và sử dụng ổn định, liên tục trước ngày 15/10/1993 đến khi hai cụ tặng cho ông D đất là không xảy ra tranh chấp. Như vậy tính tới thời điểm ngày 03/7/2007 thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nhung với cụ D1, cụ K1 vào năm 1983 được pháp luật công nhận; cụ D1, cụ K1 đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của Điều 50 Luật đất đai năm 2003 đối với đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Nhung.

Cụ D1, cụ K1 tặng cho QSD đất cho ông D đất tại thời điểm hai cụ chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, việc tặng cho thì không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực là không đúng theo quy định của Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không đủ điều kiện để việc tặng cho QSD đất này được công nhận theo hướng dẫn tại điểm a.4 và a.6, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình. Tuy nhiên sau đó tới ngày 31/12/2008 cụ D1, cụ K1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất; căn cứ hướng dẫn tại điểm b.2, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP (“b.2) *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*”) thì hợp đồng tặng cho QSD đất này không coi là hợp đồng vô hiệu, nên Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho QSD đất này; Mặt khác cũng không có ai tranh chấp đối với hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ D1, cụ K1 với ông D. Như vậy, ông Trần Văn C có quyền sử dụng đối với đất được tặng cho, có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận QSD theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

[4.2.3] Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị D, ông Phan A: Vào ngày 24/9/2018 ông Trần Văn C chuyển nhượng bà Trần Thị D, ông Phan A phần đất có chiều ngang 25m, chiều dài hết ranh thuộc một thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán; đây là phần đất mà ông D được cụ D1, cụ K1 tặng cho vào năm 2007. Việc chuyển nhượng được lập thành giấy tay, có sự chứng kiến của những người anh chị em của ông D là bà Trần Thị A1, bà Trần Thị N, bà Trần Thị C2, ông Trần Văn C1. Giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên là 1.770.000.000đ; ông D đã giao đất cho bà D, ông A; bà D, ông A đã thanh toán cho ông D số tiền 1.200.000.000đ, số tiền chưa thanh toán là 570.000.000đ. Theo kết quả đo vẽ của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án thì diện tích đất chuyển nhượng là 3.766,1m², toàn bộ là đất trồng cây lâu năm (Theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3656/2020 ngày 17/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Định Quán), trong đó chiều ngang đất là đúng 25m và chiều dài là hết ranh, đúng như hợp đồng hai bên giao kết.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì hiện trạng đất hiện nay đang do bà D, ông A quản lý sử dụng; trên đất có 01 căn nhà xây 137m² cùng mái che, nền sân 144m², chuồng nuôi ngỗng 10,56m², bể nuôi ba ba 106m², tường rào và cổng 170,25m, 02 hầm chứa nước thải và 120 cây mít có đường kính gốc trung bình là 50mm. Bà D, ông A xác định toàn bộ tài sản này là do ông bà đầu tư, xây dựng.

Ông D chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng lại chuyển nhượng đất cho bà D, ông A cũng như việc chuyển nhượng không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực; nên việc chuyển nhượng QSD đất này là chưa đúng theo

quy định tại các điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và các điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013, cũng như theo hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP; Việc giao dịch dân sự được giao kết chưa đúng pháp luật trong trường hợp này lỗi của hai bên tham gia giao kết là ngang bằng nhau (lỗi 50/50). Theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên có thỏa thuận bên chuyển nhượng (ông Trần Văn C) có nghĩa vụ thực hiện việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bên nhận chuyển nhượng (bà D, ông A), nhưng ông D không thực hiện. Như vậy việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là do lỗi hoàn toàn của bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C.

Tuy nhiên đánh giá về giao dịch chuyển nhượng QSD đất này, xét thấy sau khi chuyển nhượng ông D đã giao đất cho bà D, ông A; bà D, ông A đã nhận đất, đã trồng cây lâu năm trên đất, đã xây dựng nhà ở kiên cố cũng như các công trình xây dựng khác trên đất; bên chuyển nhượng là ông D không phản đối mà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại điểm b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP hướng dẫn như sau: *“b.3) 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 Tòa án công nhận hợp đồng...”*. Mặt khác tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định: *“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Đối chiếu với giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông D với bà D, ông A thì giao dịch chuyển nhượng này có giá trị 1.770.000.000đ; bà D, ông A đã thanh toán cho ông D số tiền 1.200.000.000đ (tương đương 67,8% giá trị hợp đồng), số tiền chưa thanh toán là 570.000.000đ (tương đương 32,2% giá trị hợp đồng); số tiền bà D, ông A đã thanh toán cho ông D là hơn 2/3 giá trị hợp đồng ($2/3 = 66,6\%$). Ngoài ra đất chuyển nhượng giữa hai bên có diện tích 3.766,1m² là đủ điều kiện được tách thửa theo khoản 2 Điều 4 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Định Quán cũng đã cung cấp thông tin cho Tòa án là toàn bộ diện tích 3.766,1m² này đủ điều kiện để tách thửa, sang tên.

Từ những phân tích, đánh giá, nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D là có cơ sở chấp nhận, nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/9/2018 giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị D, ông Phan A.

Do bà Trần Thị D, ông Phan A đã sử dụng đất nên ông bà có trách nhiệm kê khai đăng ký QSD đất và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

[4.2.4] Về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng: Nguyên đơn bà Trần Thị D khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đồng thời bà yêu cầu thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại trong hợp đồng là 570.000.000đ cho bên chuyển nhượng là ông D; Bị đơn ông Trần Văn C đồng ý tiếp tục hợp đồng và cũng đồng ý việc bà D, ông A thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Do vậy nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng đối với số tiền 570.000.000đ, Tòa án xác định đây không phải là yêu cầu phản tố để thụ lý phản tố. Bị đơn ông D chỉ yêu cầu bà D, ông A thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng là 570.000.000đ tương đương với 32,2% giá trị hợp đồng, không có yêu cầu nào khác. Do vậy buộc bà D, ông A phải thanh toán cho ông D số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 570.000.000đ.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng tài sản tranh chấp, thẩm định giá tài sản tranh chấp, sao lục hồ sơ đất đai, chi phí Tòa án đi tổng đạt, niêm yết, xác minh, thu thập chứng cứ...tổng cộng là 50.000.000đ; nguyên đơn bà Trần Thị D tự nguyện chịu toàn bộ những chi phí này, bà D đã thực hiện xong, nên Tòa án không xem xét.

[6] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 300.000đ. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng (nghĩa vụ thanh toán số tiền 570.000.000đ) là 26.800.000đ. Nguyên đơn bà Trần Thị D tự nguyện chịu toàn bộ án phí, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[7] Về vấn đề khác: Đối với ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị A1, Trần Thị N, bà Trần Thị C2 về việc đề nghị tách thửa cho các bà. Vấn đề này Hội đồng xét xử xét thấy bà Anh, bà N, bà C2 cùng những người con khác của cụ D1, cụ K1 đều xác định khi còn sống hai cụ đã phân chia, tặng cho đất cho các con nên những người đã được cụ D1, cụ K1 tặng cho đất có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để kê khai, đăng ký QSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp có xảy ra tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Trong vụ án này đương sự chỉ khởi kiện đối với phần đất mà ông D chuyển nhượng cho bà D, ông A, còn các phần đất còn lại của thửa đất số 119, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện Định Quán thì đương sự không khởi kiện; nên căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án không xem xét, giải quyết (khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự: *“Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý, giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”*).

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 265, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 688, 691, 722, 723, 726 của Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 116, 117, 129, 274, 357, 280, 500, 501, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 50, 106 của Luật đất đai năm 2003; các điều 100, 167, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Trần Văn C.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 24/9/2018 giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị D, ông Phan A đối với diện tích đất 3.759,6m² thuộc một phần thửa 119 tờ bản đồ 25 xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa tạm 119B tờ bản đồ 25 xã L, huyện Định Quán).

Bà Trần Thị D, ông Phan A được quyền sử dụng diện tích đất 3.759,6m² thuộc một phần thửa 119 tờ bản đồ 25 xã L, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa tạm 119B tờ bản đồ 25 xã L, huyện Định Quán) được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3656/2020 ngày 17/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Định Quán; đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AO 158229, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H04632 do UBND huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/12/2008.

Bà Trần Thị D, ông Phan A có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất 3.759,6m² (nay là thửa tạm 119B tờ bản đồ 25 xã L, huyện Định Quán) nêu trên và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Bà Trần Thị D, ông Phan A phải thanh toán cho ông Trần Văn C số tiền 570.000.000đ (Năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng là 26.800.000đ (Hai mươi triệu sáu trăm ngàn đồng); Tổng cộng là 27.100.000đ (Hai mươi bảy triệu một trăm ngàn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị D chịu 27.100.000đ (Hai mươi bảy triệu một trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà D đã nộp theo Biên lai thu số 0002978 ngày 27/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán được trừ vào tiền án phí bà D phải chịu. Còn lại bà D phải nộp tiếp số tiền 26.800.000 đồng.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Định Quán;
- Chi cục THADS huyện Định Quán;
- Lưu.

Phạm Ngọc Quyền

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Điền Hoàng

Phạm A

Phạm Ngọc Quyền

