

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 36/2023/DS-ST
Ngày: 25-9-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Tâm;

Ông Nguyễn Văn Độ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thân Diệu H, sinh năm 1982; nơi cư trú: 35/6B, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trần Văn T, sinh năm 1995; nơi thường trú: 197, ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre; nơi tạm trú: số 18, đường số 2, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền 10 tháng 3 năm 2022), vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1973; nơi cư trú: tổ 4, ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Thân Thị Thu P, sinh năm 1996; nơi thường trú: thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền 24 tháng 5 năm 2022), vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974; nơi cư trú: tổ 4, ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt: Chị Thân Thị Thu P, sinh năm 1996; nơi thường trú: thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền 24 tháng 5 năm 2022), vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Anh Nguyễn Quốc D, sinh năm 1994; nơi cư trú: tổ 4, ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Anh Nguyễn Đình S, sinh năm 1998; nơi cư trú: tổ 4, ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 03 năm 2022, bản tự khai, và trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Thân Diệu H là anh Trần Văn T trình bày:

Bà Thân Diệu H với ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S không quen biết.

Ông Nguyễn Đình H là chồng bà Nguyễn Thị N, là cha của anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S.

Hộ ông Nguyễn Đình H bao gồm: Ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, bà Thân Diệu H cùng hộ gia đình ông Nguyễn Đình H bao gồm: ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 2645m² thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD483143, sổ vào sổ cấp GCN H00394 do Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là huyện B) cấp ngày 25 tháng 7 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn Đình H. Thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.457.000.000 đồng. Bên bán là gia đình ông H chịu trách nhiệm hoàn thành các thủ tục để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thân Diệu H. Cùng ngày 03 tháng 12 năm 2021, bà H đã bàn giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 1.457.000.000 đồng cho gia đình ông H, đồng thời gia đình ông H đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà H quản lý sử dụng từ ngày 03 tháng 12 năm 2021 cho đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông H đã giao bản chính cho bà H cất giữ.

Khi nhận chuyển nhượng trên đất có khoảng 270 cây cao su đang khai thác mủ, đất có 02 cạnh giáp với Nông trường cao su T thuộc Công ty cao su P có ranh giới rõ ràng được xác định bằng trụ bê tông, lưới B40.

Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng là vì thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông H là năm 2006, khi công chứng có yêu cầu phải có bản vẽ đo đạc nhưng ông H chưa thực hiện được việc đo đạc nên không công chứng được hợp đồng, các bên chỉ kí hợp đồng với nhau.

Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng thì ông H thực hiện thủ tục để cấp sổ cho bà H, tuy nhiên sau đó ông H báo lại không thực hiện được thủ tục do đất cấp cho ông H bị cấp trùng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cao su P. Do đó, cho đến nay, ông H vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên cho bà H.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thân Diệu H và ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S ngày 03 tháng 12 năm 2021 đối với phần đất có diện tích 2645m² thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ483143, số vào sổ cấp GCN H00394 do Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là huyện B) cấp ngày 25 tháng 7 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn Đình H đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Đình H phải bàn giao đúng diện tích đất trên thực tế.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận bà Thân Diệu H được quyền quản lý sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế là 2623,5m² theo Mạnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 22-2022 ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện Bàu Bàng.

Bản tự khai và trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đình H là chị Thân Thị Thu P trình bày: Thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về mối quan hệ nhân thân của gia đình ông Nguyễn Đình H, thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể như sau:

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 2645m² thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ483143, số vào sổ cấp GCN H00394 do Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là huyện B) cấp ngày 25 tháng 7 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn Đình H cho bà Thân Diệu H. Giá chuyển nhượng là 1.457.000.000 đồng. Cùng ngày, bà H đã bàn giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 1.457.000.000 đồng cho gia đình ông H, đồng thời gia đình ông H đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 270 cây cao su cho bà H quản lý sử dụng từ ngày 03 tháng 12 năm 2021 cho đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng là vì thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông H là năm 2006, công chứng yêu cầu phải có bản vẽ đo đạc thì mới công chứng hợp đồng. Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng thì ông H thực hiện thủ tục để cấp sổ cho bà H, tuy nhiên

sau đó ông H không thực hiện được thủ tục do đất cấp cho ông H bị cấp trùng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cao su P.

Quá trình tố tụng bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố. Ngày 25 tháng 7 năm 2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn có văn bản trình bày ý kiến, thống nhất công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bà Thân Diệu H và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N là chị Thân Thị Thu P, thống nhất như lời trình bày của bị đơn về mối quan hệ huyết thống, về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thống nhất ý kiến như bị đơn về việc giải quyết vụ án, bà N không có yêu cầu độc lập và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S trình bày: thống nhất như lời trình bày của bị đơn về mối quan hệ huyết thống, về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thống nhất ý kiến như bị đơn về việc giải quyết vụ án và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 10 năm 2022, phần đất phân đất qua đo đạc thực tế là 2623.5m² theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 22-2022 ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 229;

Phía Tây giáp Nông trường cao su;

Phía Nam giáp thửa 130;

Phía Bắc giáp thửa 95.

Tài sản trên đất gồm có 270 cây cao su đang khai thác mủ.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 22 tháng 12 năm 2022, tài sản tranh chấp có giá trị như sau:

Về đất: 95.000 đồng/m² x 2623.5m² = 249.232.500 đồng.

Về tài sản trên đất: cao su có giá 479.000 đồng/cây x 270 cây = 129.330.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp vị trí tranh chấp là 378.562.500 đồng.

Tại Công văn số 1698/CNVPĐKĐĐ ngày 17 tháng 8 năm 2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng xác định diện tích đất hiện đang tranh chấp 2623.5m² không phần diện tích nào bị cấp trùng thửa đất nào.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N là chị Thân Thị Thu P vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS) như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 của BLTTDS.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 của BLTTDS.

Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 của BLTTDS, thông báo thụ lý cho đương sự và Viện Kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 của BLTTDS.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 của BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 thể hiện hai bên thống nhất việc ông H, N, S, D đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà H, đã giao nhận đủ tiền. Ông H bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đồng thời tiến hành giao đất cho bà H. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận chứng cứ này nên đây được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai: “Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.

Căn cứ theo quy định nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 giữa ông H, N, S, D và bà H không có công chứng mà chỉ có hai bên ký là chưa đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, Căn cứ tại quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định “Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 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”.

Do đó, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận khi giao kết hợp đồng là thỏa thuận tự nguyện không bị ép buộc, hai bên thống nhất với nhau, tất cả cùng ký, lăn tay vào hợp đồng, bà H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, phía ông H cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, giao đất cho bà H sử dụng và canh tác bởi vậy có căn cứ để xác định hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng không công chứng được là vì thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông H, khi công chứng yêu cầu đo đạc nhưng ông H chưa thực hiện, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H, ông H thông báo đất cấp cho ông H bị trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cao su P nên ông H chưa làm thủ tục sang tên cho bà H được. Ngày 17/8/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có công văn trả lời như sau: Hộ ông Nguyễn Đình H được UBND huyện B1 cấp GCN QSDĐ số H 00394 cấp ngày 25/7/2006 tại thửa số 228, tờ bản đồ số 25, diện tích 2645m², mục đích sử dụng CLN, khu đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Qua kiểm tra hiện trạng và đối chiếu hệ thống bản đồ địa chính dùng chung tại đơn vị xác định trong tổng diện tích đất hiện đang tranh chấp là 2623.5m² theo Mảnh trích lục địa chính số 22-2022 thì không có phần diện tích nào bị cấp trùng thửa khác.

Xét, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Thân Diệu H khởi kiện ông Nguyễn Đình H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Quá trình tố tụng các đương sự cho rằng đất tranh chấp có một phần cấp trùng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cao su P, hiện do Nông trường Cao su T, tại Công văn số 1698/CNVPĐKĐĐ ngày 17 tháng 8 năm 2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác định diện tích đất hiện đang tranh chấp 2623.5m² không phần diện tích nào bị cấp trùng thửa đất nào, do đó Tòa án không đưa Công ty cao su P và Nông trường Cao su T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Thân Diệu H là anh Trần Văn T, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đình H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N là chị Thân Thị Thu P yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc D, anh Nguyễn Đình S yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về mối quan hệ nhân thân: hộ ông Nguyễn Đình H bao gồm: ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N (vợ ông H), anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S (anh D và anh S là con ruột ông H và bà N).

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 03 tháng 12 năm 2021, bà Thân Diệu H giao kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S đối với phần đất có diện tích 2645m² (qua đo đạc thực tế là 2623,5m²) thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh

Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 483143, sổ vào sổ cấp GCN H00394 do Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là huyện B) cấp ngày 25 tháng 7 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn Đình H. Thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.457.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận, gia đình ông H chịu trách nhiệm hoàn thành các thủ tục để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thân Diệu H. Cùng ngày, bà H đã bàn giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 1.457.000.000 đồng cho gia đình ông H, đồng thời gia đình ông H đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà H quản lý sử dụng từ ngày 03 tháng 12 năm 2021 cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có 270 cây cao su, có ranh giới rõ ràng được xác định bằng trụ bê tông, lưới B40.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng là vì thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông H là năm 2006, khi công chứng yêu cầu phải đo đạc nhưng ông H chưa thực hiện được việc đo đạc nên các bên chỉ ký hợp đồng với nhau mà không thực hiện công chứng hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H thực hiện thủ tục để cấp sổ cho bà H, tuy nhiên sau đó ông H cho rằng không thực hiện được thủ tục do đất cấp cho ông H bị cấp trùng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cao su P. Do đó, cho đến nay, ông H vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên cho bà H.

[2.4] Quá trình tố tụng, các đương sự thống nhất ý kiến yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

[2.5] Trên đây là những tình tiết, sự kiện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 12 năm 2022 và Mẫu trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 22-2022 ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, phần đất phần đất qua đo đạc thực tế là 2623.5m² thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 25, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Diện tích thực tế (2623.5m²) ít hơn so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (2645m²) là 21.5m².

[4] Tại Công văn số 1698/CNVPĐKĐĐ ngày 17 tháng 8 năm 2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác định diện tích đất hiện đang tranh chấp 2623,5m² không phần diện tích nào bị cấp trùng thửa đất nào.

[5] Có căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 12 năm 2021 giữa bà Thân Diệu H với ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Quốc D, anh Nguyễn Đình S đối với phần đất có diện tích 2645m² (qua đo đạc thực tế là 2623,5m²) thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương không tuân thủ quy định về hình thức. Tuy nhiên, bà H đã giao toàn bộ tiền chuyển nhượng số tiền là 1.457.000.000 đồng cho ông H, bà N, anh D và anh S. Gia đình ông H đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất cùng tài sản

gắn liền với đất cho H quản lý sử dụng từ ngày 03 tháng 12 năm 2021 cho đến nay. Bà H đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch. Ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Quốc D, anh Nguyễn Đình S đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thuộc trường hợp: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, mà 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. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 117, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí, chi phí tố tụng:

[7.1] Về án phí:

[7.1.1] Nguyên đơn bà Thân Diệu H không phải chịu án phí.

[7.1.2] Bị đơn ông Nguyễn Đình H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[7.2] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí thanh lý bản vẽ: 4.079.000 (bốn triệu không trăm bảy mươi chín nghìn) đồng. Nguyên đơn bà Thân Diệu H không phải chịu chi phí tố tụng. Bị đơn ông Nguyễn Đình H phải chịu chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 92, 147; 157, 165, 227, 228, 238, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào các Điều 117, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 bà Thân Diệu H với bị đơn ông Nguyễn Đình H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 12 năm 2021 giữa bà Thân Diệu H với ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Quốc D và anh Nguyễn Đình S đối với phần đất có diện tích 2645m² (qua đo đạc thực tế là 2623.5m²) thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 25, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Thân Diệu H được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 2623.5m², trên đất có 270 cây cao su trồng năm 2006, thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 25, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 483143, số vào sổ cấp GCN H00394 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là huyện Bàu Bàng) cấp ngày 25 tháng 7 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn Đình H để cấp cho bà Thân Diệu H theo quyết định của Bản án này.

- Bà Thân Diệu H liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án này.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Thân Diệu H không phải chịu chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Đình H phải nộp 4.079.000 (bốn triệu không trăm bảy mươi chín nghìn) đồng chi phí tố tụng để trả lại cho bà Thân Diệu H.

3. Về án phí:

Bà Thân Diệu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0009092 ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Đình H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Ánh Tuyết