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: 22/2018/DSST
Ngày 28-12-2018
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 BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Thành Công;

Ông Nguyễn Long Giang.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Phương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng tham gia phiên tòa: Ông Trần Duy Tôn, kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2016/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2018/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1941; nơi cư trú: ấp C, xã L H, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Bảo T, sinh năm 1961; nơi cư trú: khu phố B, thị trấn Dầu T, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1939; nơi cư trú: khu phố 8, phường Phú H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn Tr; nơi cư trú: khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959; nơi cư trú: phường 6, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Tu; sinh năm 1967; nơi cư trú: khu phố B, thị trấn Dầu T, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Tu: Ông Phan Bảo T, sinh năm 1961; nơi cư trú: khu phố B, thị trấn Dầu T, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01-11-2016, tại bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Bảo T trình bày:

Năm 2003, bà M nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị S phần đất diện tích 96.100 m^2 thửa đất số 251, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại xã Cây Tr II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng/ha, phần đất thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn L nhưng do bà Nguyễn Thị S là mẹ vợ của ông L đứng tên, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 554511, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003QSDĐ ngày 22 tháng 12 năm 1998 do UBND huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị S. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà M đã giao đủ tiền cho bà S và đã nhận đất sử dụng canh tác. Tuy nhiên, sau đó bà M giao đất cho các con của bà M quản lý, sử dụng cụ thể như sau: Trần Thị Ta quản lý, sử dụng 14.485 m^2; Trần Thị Tu quản lý, sử dụng 19.109 m^2; Trần Lâm P quản lý, sử dụng 31.493 m^2; Trần Thị D quản lý, sử dụng 15.077 m^2 và Trần Thị Thu Th quản lý, sử dụng 15.936 m^2. Sau khi nhận đất từ bà M, các con của bà M trồng lại cây cao su và được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, riêng người con gái thứ tư là Trần Thị Tu bị thất lạc hồ sơ nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đo đạc thực tế, phần đất bà Tu quản lý, sử dụng có diện tích 16.638,1 m^2.

Tháng 12 năm 2014, bà M xin đo đạc và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên phần đất này bà Nguyễn Thị S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số BT 297785, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01269 ngày 11 tháng 12 năm 2014 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho bà Nguyễn Thị S, bà M nhiều lần liên hệ bà S để làm thủ tục sang tên lại cho mà M nhưng bà S không đồng ý.

Nay bà M yêu cầu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M, phần đất diện tích 16.667 m^2, thửa đất số 251, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã Cây Tr II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, qua đo đạc thực tế diện tích còn 16.638,1 m^2.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bà S đều vắng mặt không lý do. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03 tháng 10 năm 2018, ông Nguyễn Văn L cho rằng năm 2002, ông L có chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị M 16 ha đất, phần đất này của ông L nhưng ông L để cho cha mẹ vợ là bà S và ông Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng/ha. Việc chuyển nhượng bằng giấy tay, bà M chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên và chịu các loại thuế. Nay việc chuyển nhượng đã xong, bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục sang tên nên ông L không chịu trách nhiệm ký giấy tờ chuyển nhượng. Ông L nhận thấy ông không liên quan đến vụ án nên ông xin vắng mặt các buổi hòa giải xét xử của tòa án.

Ông Nguyễn Văn Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng ông Tr đều vắng mặt không lý do. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Tr.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tu là ông Phan Bảo T trình bày: bà Tu thống nhất theo lời trình bày của bà M. Năm 2003, mẹ của bà Tu có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S một phần đất diện tích 96.100 m^2 đất tọa lạc tại xã Cây Tr II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Sau khi nhận chuyển nhượng, các anh chị em của bà Tu bỏ tiền ra để giao tiền cho bà S và làm thủ tục sang tên. Các anh chị em đều đứng tên phần đất tương ứng với số tiền của mình bỏ ra, nhưng riêng hồ sơ của bà Tu bị thất lạc nên không sang tên được. Sau khi bà M nhận chuyển nhượng, bà Tu trồng cây cao su và thu hoạch đến nay. Nay bà Tu đồng ý theo ý kiến của bà M, yêu cầu làm thủ tục để sang tên cho bà M, bà Tu không có ý kiến gì khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; riêng bị đơn được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật; về nội dung vụ án: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên yêu cầu 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 toà và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị S và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà S và ông Tr.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L theo quy đinh tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị M cho rằng năm 2003, bà M nhận chuyển của bà Nguyễn Thị S phần đất diện tích 96.100 m^2 tọa lạc tại xã Cây Tr II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với giá 80.000.000 đồng/ha. Tuy nhiên, do các con của bà M bỏ tiền ra cho bà đứng ra nhận chuyển nhượng nên các con của bà quản lý, sử dụng đất tương ứng với số tiền các con bà góp nhận chuyển nhượng. Riêng phần đất thuộc thửa số 251, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã Cây Tr II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, qua đo đạc thực tế diện tích còn 16.638,1 m^2 do người con thứ tư của bà M là Trần Thị Tu quản lý, sử dụng chưa được sang tên quyền sử dụng đất do hồ sơ bị thất lạc.

Ngày 15 tháng 8 năm 2017, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 251, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã Cây Tr II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, qua đo đạc thực tế diện tích còn 16.638,1 m^2, phần đất này hiện nay do bà Trần Thị Tu con bà M đang quản lý, sử dụng. Bà Tu trồng 650 cây cao su từ năm 2006 và 270 cây cao su trồng năm 2014. Phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số BT 297785, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01269 ngày 11 tháng 12 năm 2014 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho bà Nguyễn Thị S có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của ông Trần Lâm Ph;

Phía Tây giáp đất của ông Tăng Văn Th;

Phía Nam giáp đường đất;

Phía Bắc giáp đường đất 4 mét.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị M và bà Nguyễn Thị S là có thật, đã diễn ra từ năm 2003, bà M đã giao đủ tiền và đã nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng, về hình thức không thực hiện đúng theo luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng bà M (giao lại cho con là bà Trần Thị Tu) đã quản lý, sử dụng đất liên tục, ổn định đến nay và không ai tranh chấp. Nay bà M yêu cầu bà S hoàn tất thủ dục để sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại đo đạc thực tế còn 16.638,1 m^2, bà Trần Thị Tu đồng ý để cho bà M sang tên quyền sử dụng đất.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị M và bà Nguyễn Thị S có vi phạm về hình thức nhưng theo quy định tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì "*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, 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 quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa*

án công nhận hợp đồng…". Do đó, bà Huỳnh Thị M khởi kiện bà Nguyễn Thị S yêu cầu thực hiện hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cở.

Từ những cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa và Huỳnh Thị M và bà Nguyễn Thị S có giá trị pháp lý. Bà Huỳnh Thị M được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 16.638,1 m2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã Cây Tr II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của ông Trần Lâm Ph;

Phía Tây giáp đất của ông Tăng Văn Th;

Phía Nam giáp đường đất;

Phía Bắc giáp đường đất 4 mét.

Bà Huỳnh Thị M đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 3.716.610 đồng bà Huỳnh Thị M đã nộp xong, bà M không yêu cầu bà S hoàn trả nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sư sơ thẩm, tuy nhiên bà Nguyên Thị S sinh năm 1939 là người già nên bà S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 và khoản 2 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 227; Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 697 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn Điều 127 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật phí và lệ phí Toà án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị M đối với bà Nguyễn Thị S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Bà Huỳnh Thị M được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 16.638,1 m2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã Cây Tr II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của ông Trần Lâm Ph;

Phía Tây giáp đất của ông Tăng Văn Th;

Phía Nam giáp đường đất;

Phía Bắc giáp đường đất 4 mét.

Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo.

Bà Huỳnh Thị M đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng số BT 297785, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01269 ngày 11 tháng 12 năm 2014 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho bà Nguyễn Thị S để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đúng với thực trạng sử dụng đất.

2.Về án phí:

Bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị M 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tai phiếu thu số 0002142 ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm niêm yết bản án theo quy định của pháp luật./.

4. 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.

***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 (nếu có);
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thanh Tùng