TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆNCHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG

Bản án số: 189/2022/DS-ST
Ngày: 07/6/2022

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc Tường**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Nguyễn Bền

2/ Lê Văn Nghĩa

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Đông**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

*Đại diện VKSND huyện Châu Thành: Bà **Trần Thị Phượng Tuyền**- Kiểm sát viên.*

Từ ngày 02/6/2022 đến ngày 07/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2017/TLST-DS ngày 09/5/2017 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2022/QĐXXST-DS ngày 17/5/2022 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn**:

Nguyễn Thu D sinh năm 1963

Địa chỉ: 27/3A Khu phố 3 phường 2, thị xã CL, Tiền Giang

Người đại diện ủy quyền của bà D:

Ông Lê Hoàng Â sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: 362B tổ 18 khu 4 thị trấn CB,huyện CB, Tiền Giang

***Bị đơn**: Bà Hồ Thị V sinh năm 1969 (có mặt)

Chị Phạm Thị Tiểu N sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H xã NB, CT, tỉnh Tiền Giang

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Hồ Văn T sinh năm 1967 (có mặt)
2.Ông Hồ Văn Đ sinh năm 1975 (có mặt)
3.Anh Phạm Phước S sinh năm 1984 (có mặt)
Địa chỉ: ấp H xã NB, CT, tỉnh Tiền Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hoàng Â trình bày:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thu D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà V, chị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ, anh S giao thửa đất 165,166,178 tờ bản đồ địa chính số 01 tại ấp Hưng xã Nhị Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cho bà D quản lý sử dụng với diện tích theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/4/2019 của công ty ĐH. Lý do các thửa đất này vào năm 2014, bà D có nhận chuyển nhượng từ bà V và chị N đã làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Tân Phước và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 07/3/2016 cho bà Nguyễn Thu D.

* Tại các biên bản hòa giải và phiên tòa bị đơn bà Hồ Thị V trình bày:

Phía bị đơn bà Hồ Thị V không đồng ý giao các thửa đất mà nguyên đơn bà D yêu cầu vì bà V không có bán đất cho bà D mà vay bà D số tiền là 250.000.000 đồng, bà D yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng, do đó bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng và tờ giấy nhận tiền ngày 23/6/2014 do tin tưởng bà D và có đóng lãi 20.000.000 đồng. Phía bà V không có chứng cứ chứng minh việc vay tiền bà D do bà V không có giữ được biên nhận vay tiền và biên nhận trả lãi. Nay xin bà D cho bà V trả số tiền 250.000.000 đồng và không đồng ý giao đất.

* Tại biên bản hòa giải và phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị Tiểu N trình bày:

Vào năm 2014 bà V có vay tiền bà D, bà V có kêu chị ra Văn phòng công chứng ký tên, do tin tưởng mẹ chị nên chị ký tên chứ không biết là ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cũng không xem lại nội dung. Mẹ chị vay số tiền 250.000.000 đồng của bà D, có đóng lãi 20.000.000 đồng. Nay xin bà D cho phía bà V trả lại số tiền 250.000.000 đồng xin giữ lại các thửa đất.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn T trình bày:

Vào năm 1997 ông Tôi có sang nhượng từ bà Phạm Thị Đ1 02 công đất, kế tiếp sang nhượng của bà Đoàn Thị C 02 công đất (do bà Đ1 được ông nội của ông T cho 04 công đất bà Đ1 sang cho bà C 02 công, bà C sang lại cho ông Tôi luôn 02 công cho liền lạc khi ông Tôi sang đất của bà Đ1). Sang năm 2009 ông Tôi bán đất cho ông Hồ Văn Đ là em ruột và từ 2009 ông Đ canh tác trồng lúa. Khi sang nhượng chỉ làm giấy tay mà không có hợp đồng chuyển nhượng, không làm giấy chủ quyền, đất vẫn do ông T chồng bà V đứng tên vì các phần đất này có nguồn gốc là của ông nội ông T. Sau khi ông T chết thì bà V đi làm giấy chủ quyền do bà V đứng tên.Ông Đ canh tác trên phần đất 4.413 m2 bà V đứng tên. Khi bà V lén đi cầm cố vay tiền của bà D thì ông Tôi hoàn toàn không biết, khi bà V đi làm giấy chủ quyền thì ông Tôi cũng không biết. Ông Tôi đề nghị phía bà D cho bà V được trả lại số tiền vay và được giữ lại đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ trình bày:

Ông Đ là người canh tác trồng lúa trên phần đất 04 công thuộc thửa 165 mà trước đây năm 2009 ông sang nhượng từ anh ruột ông Hồ Văn T, có làm giấy tay, chưa làm chủ quyền do tin tưởng vẫn để ông T chồng bà V đứng tên. Do trước đây nguồn

gốc đất là do ông nội của ông T đứng tên, khi ông T chết thì bà V đi làm chủ quyền các phần đất cho bà V đứng tên. Khi bà V lén đi cầm cố vay tiền của bà D thì ông Đ hoàn toàn không biết, khi bà V đi làm giấy chủ quyền thì ông Đơ cũng không biết. Ông Đ không đồng ý giao đất cho bà D vì ông là chủ thửa đất số 165 đã canh tác từ mười mấy năm nay, địa phương đều biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thanh S trình bày:

Anh S là người canh tác trồng lúa trên phần đất thửa 178 diện tích 2113 m2 do bà V cho anh, anh canh tác đã lâu mà chưa đi làm giấy chủ quyền, sau này anh mới biết bà V đã đem đất đi cầm cố vay tiền bà D, nay nhờ Tòa án xem xét cho quyền lợi của anh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn và thửa đất tranh chấp tọa lạc tại ấp H xã NB, CT, Tiền Giang do đó căn cứ vào Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao các thửa đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được xem xét giải quyết theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung yêu cầu:

Căn cứ vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/4/2019, biên bản xem xét thẩm định tại chổ, các tài liệu chứng cứ thu thập trong hồ sơ cũng như lời trình bày của đương sự tại phiên tòa có cơ sở xác định:

Phía nguyên đơn bà D cho rằng giữa bà D và bà V chị N có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất 166,165,178, bà D đã làm thủ tục cấp giấy và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tuy nhiên phía bị đơn bà V chị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ anh S không chịu giao đất để nguyên đơn quản lý sử dụng nên bà D yêu cầu bà V chị N, ông Đ anh S phải giao đất cho bà D quản lý sử dụng.

Phía bị đơn bà V chị N trình bày cho rằng trước đây bà V có vay tiền của bà D số tiền 250.000.000 đồng, có đóng lãi 20.000.000 đồng chứ không bán đất cho bà D, do tin tưởng và thiếu hiểu biết nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà V ký biên nhận nhận tiền 552.000.000 đồng, hiện không có giữ được biên nhận vay tiền và biên nhận trả lãi để chứng minh chỉ vay tiền không bán đất và xin trả lại cho bà D 250.000.000 đồng để xin nhận lại đất.

Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tôi thì cho rằng nguồn gốc đất thửa 165 diện tích 4413 m2 là ông mua của bà Phạm Thị Đ1 và bà Phạm Thị C. Sang năm 2009 ông Tôi bán đất cho ông Hồ Văn Đ là em ruột và từ 2009 ông Đ canh tác

trồng lúa, chỉ làm giấy tay mà không có hợp đồng chuyển nhượng, không làm giấy chủ quyền, đất vẫn do ông T chồng bà V đứng tên vì các phần đất này có nguồn gốc là của ông nội ông T. Sau khi ông T chết thì bà V đi làm giấy chủ quyền do bà V đứng tên.Ông Đ canh tác trên phần đất 4.413 m2 bà V đứng tên. Khi bà V lén đi cầm cố vay tiền của bà D thì ông Tôi hoàn toàn không biết, khi bà V đi làm giấy chủ quyền thì ông Tôi cũng không biết. Ông Tôi đề nghị phía bà D cho bà V được trả lại số tiền vay và được giữ lại đất.

Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ thì cho rằng ông Đ là người canh tác trồng lúa trên phần đất 04 công thuộc thửa 165 mà trước đây năm 2009 ông sang nhượng từ anh ruột ông Hồ Văn T, có làm giấy tay, chưa làm chủ quyền do tin tưởng vẫn để ông T chồng bà V đứng tên. Do trước đây nguồn gốc đất là do ông nội của ông T đứng tên, khi ông T chết thì bà V đi làm chủ quyền các phần đất cho bà V đứng tên. Khi bà V lén đi cầm cố vay tiền của bà D thì ông Đ hoàn toàn không biết, khi bà V đi làm giấy chủ quyền thì ông Đơ cũng không biết. Ông Đ không đồng ý giao đất cho bà D vì ông là chủ thửa đất số 165 đã canh tác từ mười mấy năm nay, địa phương đều biết.

Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh S thì cho rằng Anh S là người canh tác trồng lúa trên phần đất thửa 178 diện tích 2113 m2 do bà V cho tôi, tôi canh tác đã lâu mà chưa đi làm giấy chủ quyền, sau này tôi mới biết bà V đã đem đất đi cầm cố vay tiền bà D, nay nhờ Tòa án xem xét cho quyền lợi của tôi.

Hội đồng xét xử xét thấy qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 23/6/2014 tại Văn phòng công chứng Tân Phước, biên nhận nhận tiền ngày 23/6/2014, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Nguyễn Thu D quản lý sử dụng ngày 17/5/2016 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang thì giữa bà D và bà V chị N đã tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất: thửa 165, thửa 166, thửa 178, tờ bản đồ 01 tọa lạc tại ấp Hưng xã Thân Cửu Nghĩa, Châu Thành Tiền Giang diện tích tổng cộng 6909 m2 đã thực hiện giao tiền 552.000.000 đồng tại biên nhận ngày 23/6/2014 do bà V thừa nhận ký tên.Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà D đã liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng ngày 17/5/2016 cho bà D.Như vậy việc chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp là nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận theo qui định.

Theo phía bị đơn bà V chị N trình bày cho rằng trước đây bà V có vay tiền của bà D số tiền 250.000.000 đồng, có đóng lãi 20.000.000 đồng chứ không bán đất cho bà

D, do tin tưởng và thiếu hiểu biết nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà V ký biên nhận nhận tiền 552.000.000 đồng, hiện không có giữ được biên nhận vay tiền và biên nhận trả lãi để chứng minh chỉ vay tiền không bán đất và xin trả lại cho bà D 250.000.000 đồng để xin nhận lại đất.Tuy nhiên, bị đơn chưa có căn cứ chứng minh để xác định việc làm hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách để che dấu việc vay tiền của nguyên đơn và giao dịch giữa hai bên chỉ là vay tiền do đó HĐXX không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Theo phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ trình bày đang canh tác trồng lúa đã lâu trên phần đất thuộc thửa 165 mà trước đây năm 2009 ông sang nhượng từ anh ruột ông Hồ Văn T,chưa làm chủ quyền, ông mới là chủ sở hữu thửa đất và không đồng ý giao đất cho nguyên đơn, tuy nhiên ông chỉ có giấy Hợp đồng sang nhượng đất giữa ông và ông Tôi viết tay, không có chứng nhận của cơ quan chức năng, cũng không có được cấp giấy chủ quyền, không có chứng cứ chứng minh là chủ sở hữu thửa đất, đồng thời trong vụ án ông Đ cũng chưa có đơn yêu cầu độc lập để xem xét do đó nên chưa có căn cứ xem xét đối với yêu cầu của ông Đ.

Theo phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh S trình bày đang canh tác trồng lúa trên phần đất thuộc thửa 178 mà trước đây bà V cho anh, anh chưa làm chủ quyền, anh mới là chủ sở hữu thửa đất và không đồng ý giao đất cho nguyên đơn, tuy nhiên anh S không có được cấp giấy chủ quyền, không có chứng cứ chứng minh là chủ sở hữu thửa đất, đồng thời trong vụ án anh S cũng chưa có đơn yêu cầu độc lập để xem xét do đó nên chưa có căn cứ xem xét đối với yêu cầu của anh S.

Do đó cần buộc bị đơn Hồ Thị V, Phạm Thị Tiểu N người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ, anh S có nghĩa vụ giao 03 thửa đất số 166,165,178, tờ bản đồ số 01 tại ấp H xã NB, CT, Tiền Giang hiện do bà Nguyễn Thu D đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 18/4/2019 của công ty TNHH đo đạc ĐH đo đạc với diện tích thực tế 6.828,9 m2 cho bà D quản lý sử dụng.

[4] Về án phí: do nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện nên được hoàn lại án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà V chị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ, anh Phạm Phước S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường

vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

[5] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí thẩm định, đo đạc định giá nên không đặt ra xem xét giải quyết.

***Đại diện VKSND huyện Châu Thành phát biểu**:

Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng. Viện kiểm sát không có kiến nghị bổ sung thêm.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 649,500,501,502,503 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà V chị N, ông Đ anh S bàn giao cho bà D 03 thửa đất số 165,166,178 tờ bản đồ 01 loại đất trồng cây lâu năm tại ấp H xã NB, CT, Tiền Giang cho bà D quản lý sử dụng.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 500,501,502,503 Bộ luật Dân sự năm 2015

-Căn cứ khoản 20 Điều 4, Điều 46, 48, 49, 52, 105, 106, 127 Luật đất đai năm 2003

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thu D

Buộc bị đơn Hồ Thị V, Phạm Thị Tiểu N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hồ Văn Đ, Phạm Phước S có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn Nguyễn Thu D quản lý sử dụng 03 thửa đất số 166,165,178, tờ bản đồ số 01 tại ấp Hưng xã Nhị Bỉnh, Châu Thành, Tiền Giang, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

03 thửa đất có tứ cận như sau:

*Thửa đất 166 (T-1) diện tích 598,5 m2

-Bắc giáp Đoàn Thị C

-Nam giáp thửa 165 (T-2)

-Đông giáp Đặng Văn U

-Tây giáp Đoàn Thị C

*Thửa đất 165 (T-2) diện tích 4076,2 m2

-Bắc giáp Thửa 166 (T-1)

-Nam giáp thửa 178 (T-3)

-Đông giáp Đặng Văn U

-Tây giáp Đoàn Thị C

*Thửa đất 178 (T-3) diện tích 2154,2 m2

-Bắc giáp Thửa 165 (T-2)

-Nam giáp Hồ Văn G

-Đông giáp Đặng Thị C1

-Tây giáp Bùi Văn P

(phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 18/4/2019 kèm theo).

2/Về án phí: Nguyên đơn được hoàn lại 12.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp tại các biên lai thu số 25899 ngày 04/5/2017, 0003930 ngày 04/2/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Bị đơn bà Hồ Thị V chị Phạm Thị Tiểu N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ, anh Phạm Phước S phải liên đới cùng chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3/ Về quyền kháng cáo:

Bà V chị N, ông Tôi, anh S có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Â, ông Đ đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Quốc Tường

*<u>*Nơi nhận*</u>:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Châu Thành
- Chi cục THADS huyện Châu Thành
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.