TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 55/2019/DS - ST
Ngày: 25/11/ 2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hà
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Mạnh Dũng và bà Lê Thị Thận
- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Mạnh Hùng – Thư ký Tòa án huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên toà: Dương Thế Nam- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2017/TLST- DS ngày 24 tháng 10 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định xét xử số: 182/2019/QĐST – DS ngày 16 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cao Thị T, sinh năm: 1964 (có mặt)
Và ông Lê Nguyên T1, sinh năm: 1960 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu Đ, TTr Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.
Ông Lê Nguyên T1 ủy quyền cho bà Cao Thị T (văn bản ủy quyền ngày 08/11/2017) (có mặt)
- *Bị đơn*: ông Điểu L (tên gọi khác: Điểu B L) sinh năm: 1968 (có mặt)
và Bà Điểu Thị D (tên gọi khác: Thị D hoặc Thị D1) sinh năm: 1967; Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.(có mặt)
-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
+ bà Thiều Thị H, sinh năm: 1965 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn 7, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.
+Bà Hoàng Thị V, sinh năm: 1972 (vắng mặt)
+Ông Vũ Anh C, (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn 2, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.
+Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1972 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2017, những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1 trình bày:

Vào ngày 21/8/2009, ông bà có nhận sang nhượng của ông Điểu L, bà D và bà S tổng diện tích đất khoảng 03 ha trên đất có trồng cây điều. Đất có GCNQSDĐ thuộc hai thửa 643 và 644 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước,(nay là Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước) trị giá 200.000.000đ. Hai bên có viết giấy tay. Ông bà đã giao đủ tiền cho ông L, bà D và bà S. Ông bà đã nhận đất canh tác ngay từ sau khi nhận chuyển nhượng năm 2009 và ông bà đã cưa cây điều chuyển đổi cây trồng chuyển sang trồng cây cao su năm 2010, ông bà sử dụng diện tích đất này cho đến nay không có ai tranh chấp.Ông bà đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 643. Còn đối với thửa đất số 644 thì hiện nay bà V cho rằng bà V cũng nhận sang nhượng thửa đất này từ ông L nên đã gây khó khăn cho ông bà trong việc làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 644. Ngoài ra, bà V còn cho bà H vào khai thác mủ cao su trên diện tích khoảng 01hecta của ông bà. Diện tích đất thuộc thửa số 644 theo GCNQSDĐ có diện tích là 6.974m2 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Bù Đăng cấp ngày 24/7/2008 do ông Điểu L và bà Thị D (tên gọi khác Thị D) đứng tên. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giấy sang nhượng đất ngày 21/8/2009 giữa ông bà với ông L, bà D, bà S có giá trị pháp lý.

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Điểu L, bà Thị D thống nhất trình bày: ông bà và bà Nguyễn Thị S cùng chung sống một nhà với nhau, không có mâu thuẫn gì với nhau. Ông bà có biết bà V ông C, vì ông L với bà S có vay tiền của bà V, ông C vào năm 2008, vay làm hai lần, lần 1 vay 5.000.000đ vào ngày 06/5/2008, lần hai vay 20.000.000đ vào ngày 02/12/ 2008. Đối với số tiền vay 5.000.000đ thì bà V ghi vay 8.500.000đ, đối với số tiền vay 20.000.000đ thì bà V ghi là 32.000.000đ. Đến khi ông bà với bà S trả tiền thì bà V lại tính gốc và lãi là 150.000.000đ. Ông bà với bà S đã trả cho bà V 130.000.000đ còn lại 20.000.000đ hẹn đến ngày 08/01/2015 sẽ trả cho bà V. Ông bà có tài liệu chứng minh là giấy phô tô vay tiền do bà V viết. Vào năm 2009 (ông bà không nhớ ngày tháng), ông bà chỉ nhớ là sau khi gia đình ông bà đã sang nhượng diện tích đất đối với thửa đất số 643 và 644 cho bà T ông T1 thì bà V ông C và một người đàn ông tên là S1 (không biết họ tên ông S1, không biết ông S1 này ở đâu) đến nhà ông bà. Bà V ông C nói là cho bà V xem GCNQSDĐ đối với thửa đất số 644, ông L mới lấy GCNQSDĐ cho bà V xem thì bà V chiếm giữ luôn GCNQSDĐ từ đó đến nay không trả lại cho gia đình ông bà. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông bà được tặng cho từ bà Điểu Thị L là mẹ ruột ông L. Đối với giấy sang nhượng đất rẫy ngày 24/11/2009 thì ông bà không biết gì về giấy sang nhượng này. Ông bà không biết chữ nên không ký tên trong giấy sang nhượng này với bà V ông C. Còn bà S có ký tên trong giấy này hay không thì ông bà không biết. Diện tích đất này là tài sản của

ông bà, không phải tài sản của bà S. Ông bà chỉ sang nhượng cho bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1 hai thửa đất 643 và 644. Cụ thể là thửa đất số 643 diện tích 25.648m^2 tại thôn 3, xã Đồng Nai huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất này đã hoàn thành thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà T ông T1. Đối với thửa đất số 644 diện tích 6.974m^2 , tại Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, ông bà đã sang nhượng cho bà T ông T1 vào ngày 21/8/2009, hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất, có ghi chung diện tích đất hai thửa 643 và 644 là khoảng 03ha (hai thửa đất 643 và 644 liền nhau) nên ghi chung diện tích. Trị giá sang nhượng của hai thửa đất là 200.000.000đ, bà T ông T1 đã trả đủ tiền sang nhượng đất cho ông bà. Ông bà đã bàn giao đất cho bà T ông T1 nhận đất, bà T ông T1 đã quản lý đất từ năm 2009 đến nay. Hiện trạng đối với diện tích 6.974m^2 khi ông bà sang nhượng cho bà T ông T1 tài sản trên đất trồng cây điều, năm 2009 ngay sau khi sang nhượng cho bà T ông T1 thì bà T ông T1 nhận đất canh tác đã phá bỏ cây điều trồng cây cao su trên đất đến nay khoảng 09 năm tuổi. Bà T ông T1 canh tác, trồng trọt quản lý cạo mủ cao su từ đó đến nay không xảy ra tranh chấp gì. Bà V ông C không canh tác, không làm gì trên thửa đất số 644, đến nay bà V mới tranh chấp thửa đất 644 này với bà T.

Khi sang nhượng đất cho bà T ông T1 thì ông bà chỉ viết giấy tay sang nhượng không công chứng chứng thực vì tin tưởng lẫn nhau. Lý do ông bà chưa sang tên GCNQSDĐ cho bà T ông T1 vì bà V đang giữ GCNQSDĐ đối với thửa đất số 644. Ông bà không sang nhượng thửa đất 644 cho bà V, ông C. Hiện nay bà T ông T1 yêu cầu ông bà phải thực hiện thủ tục sang tên và công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 21/8/2009 đối với diện tích đất 5.312m^2 là một phần nằm trong GCNQSDĐ đối với thửa đất số 644 là có hiệu lực pháp luật và công nhận diện tích đất này cùng tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T ông T1 thì ông bà đồng ý. Ông bà yêu cầu bà V phải trả lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 644 cho ông bà để ông bà làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà T, ông T1. Hiện nay ông bà đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 644 cho ông T1 bà T, ông T1 bà T chỉ sử dụng canh tác một phần diện tích đất, phần diện tích đất còn lại do người khác canh tác sử dụng thì ông bà cũng đồng ý, không tranh chấp gì.

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà cùng chung sống với ông L, bà D từ năm 2000. Bà có biết bà V ông C, vì bà với ông L có vay tiền của bà V, ông C như ông L bà D trình bày nêu trên. Vào năm 2009 (bà không nhớ ngày tháng), bà chỉ nhớ là sau khi gia đình bà (ông L, bà D và bà) đã sang nhượng diện tích đất đối với thửa đất số 643 và 644 cho bà T ông T1 thì bà V ông C và một người đàn ông tên là Sơn (bà không biết họ tên ông S1, bà không biết ông S1 này ở đâu) đến nhà bà. Bà V ông C nói là cho bà V xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 644, ông L mới lấy GCNQSDĐ cho bà V xem thì bà V chiếm giữ luôn GCNQSDĐ này không trả lại cho gia đình bà. Đối với giấy sang nhượng đất rẫy ngày 24/11/2009 là do bà V ông C viết sẵn nói bà ký tên vào khi nào gia đình bà trả hết số tiền vay cho bà V ông C thì bà V ông C trả lại GCNQSDĐ cho gia đình bà. Bà có ký tên trong giấy sang nhượng đất này còn ông

L và bà D không biết chữ, không biết gì về việc này, cũng không ký tên trong giấy sang nhượng này. Do bà V ông C ép bà ký tên trong giấy sang nhượng nên bà mới ký tên trong giấy sang nhượng này cho bà V ông C. Khi gia đình bà trả tiền cho bà V ông C số tiền 100.000.000đ thì bà V ông C không trả lại GCNQSDĐ cho gia đình bà. Gia đình bà đã sang nhượng cho bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1 hai thửa đất 643 và 644. Cụ thể là thửa đất số 643 diện tích 25.648m^2 tại thôn 3, xã Đồng Nai huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất này đã hoàn thành thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà T ông T1. Đối với thửa đất số 644 diện tích 6.974m^2, tại Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, gia đình bà sang nhượng cho bà T ông T1 vào ngày 21/8/2009, hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất, có ghi chung diện tích đất hai thửa 643 và 644 là khoảng 03ha (hai thửa đất 643 và 644 liền nhau) nên ghi chung diện tích. Trị giá sang nhượng của hai thửa đất là 200.000.000đ, bà T ông T1 đã trả đủ tiền sang nhượng đất cho gia đình bà. Gia đình bà đã bàn giao đất cho bà T ông T1 nhận đất, bà T ông T1 đã quản lý đất từ năm 2009 đến nay. Hiện trạng đối với diện tích 6.974m^2 khi gia đình bà sang nhượng cho bà T ông T1 tài sản trên đất trồng cây điều, năm 2009 ngay sau khi sang nhượng cho bà T ông T1 thì bà T ông T1 nhận đất canh tác đã phá bỏ cây điều trồng cây cao su trên đất. Bà T ông T1 canh tác, trồng trọt quản lý cạo mủ cao su từ đó đến nay không xảy ra tranh chấp gì. bà V ông C không canh tác, không làm gì trên thửa đất số 644 từ đó đến nay. Đối với thửa đất số 644 nêu trên là tài sản của bà D và ông L không phải là tài sản của bà, bà không liên quan gì đến thửa đất này. Do đó mọi vấn đề liên quan đến thửa đất này do bà D và ông L quyết định. Bà không tranh chấp gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà đồng ý yêu cầu của bà D ông L là yêu cầu bà V ông C phải trả lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 644 cho gia đình bà để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà T, ông T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Hoàng Thị V trình bày: Hiện nay bà không biết ông Vũ Anh C hiện nay đang ở đâu, ông C vẫn đăng ký hộ khẩu tại Thôn 2, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông C đang ở đâu thì bà không biết. Bà với ông C là vợ chồng, tuy nhiên ông bà đang sống ly thân nên bà không biết ông C đang ở đâu.

Trước đây bà có cho ông L, bà S vay tiền nhiều lần, đến ngày 17/02/2014, bà với ông Điểu L, bà S chốt lại số tiền mà ông L bà S còn nợ bà là 333.000.000đ, hẹn đến tháng 5 năm 2014 sẽ trả, nếu đến hạn không trả tiền cho bà thì sẽ mất đất đã thế chấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất cho bà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang giữ của ông L, bà S là diện tích đất thuộc thửa số 644 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, diện tích đất này hiện nay bà T đang khởi kiện trong vụ án này. Số tiền này bà cho ông L, bà S vay là tài sản chung của bà với ông C. Bà đưa cho ông L bà S số tiền 333.000.000đ tại nhà bà, lúc đó chỉ có mặt bà, ông L và bà S, ngoài ra không có ai khác. Hai bên có viết giấy mượn tiền, giấy này do bà viết, bà S và ông L ký tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đưa thế chấp cho bà thời gian lâu rồi bà không nhớ, vì bà cho ông L, bà S vay tiền nhiều lần trước đó, ông L đưa số đất thế chấp cho bà để nếu không trả được tiền cho bà thì cấn trừ đất để trả nợ cho bà. Các giấy tờ mà ông L bà S vay

tiền của bà nhiều lần trước đó bà đã hủy bỏ hết, bà chỉ giữ lại giấy thể hiện tổng số tiền ông L, bà S nợ bà là 333.000.000đ. Tôi sẽ cung cấp cho Tòa án sau. Sau đó ông L, bà S, bà D có trả bà được số tiền 100.000.000đ, số tiền còn lại nếu ông L, bà S, bà D trả tiền đúng ngày hẹn là ngày 08/01/2015 cho bà thì bà chỉ lấy 50.000.000đ, bà không lấy hết số tiền 233.000.000đ, tức là nếu ông L, bà D, bà S trả tiền đúng thời hạn cho bà vào ngày 08/01/2015 thì bà giảm bớt nợ cho ông L, bà D, bà S, bà chỉ lấy số tiền 50.000.000đ. Khi trả tiền 100.000.000đ thì cũng có viết giấy biên nhận, bà có ký tên trong giấy biên nhận là người nhận tiền, ông L bà S ký tên giao tiền. Trong giấy biên nhận này không ghi thời gian trả, bà cũng không nhớ rõ thời gian nào, trong giấy biên nhận này chỉ ghi nội dung là ông L, bà D, bà S trả cho bà số tiền 100.000.000đ, còn lại 50.000.000đ hẹn đến ngày 08/01/2015 trả hết số tiền trên, còn nội dung thỏa thuận việc bà giảm bớt số tiền nợ cho ông L, bà S, bà D từ 233.000.000đ mà bà chỉ lấy 50.000.000đ nếu ông L, bà D, bà S trả 50.000.000đ cho bà vào ngày 08/01/2015 thì hai bên chỉ thỏa thuận nói miệng với nhau bên ngoài, chỉ có bà với ông L, bà S biết. Vào ngày 24/11/2009, ông L và bà S sang nhượng cho bà diện tích đất thuộc thửa số 644, có diện tích 6.974m^2 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, khi đó chỉ có ông L, bà S sang nhượng diện tích đất này cho bà còn bà D không làm giấy sang nhượng đất cho bà. Giấy sang nhượng đất này là do người cháu của bà ở ngoài bắc vào chơi viết dùm cho bà(bà không biết họ tên, địa chỉ cụ thể của người cháu này hiện nay đang ở đâu, tên là gì), bà và ông C có ký tên trong giấy sang nhượng này. Ông Điểu L và bà Nguyễn Thị S có ký tên trong giấy sang nhượng này, còn bà Thị D ký trong giấy sang nhượng này do ai ký thì bà không biết. Hiện trạng diện tích đất này khi bà nhận sang nhượng từ ông L bà D là trên đất trồng cây điều. Khi viết giấy sang nhượng đất không ghi giá tiền sang nhượng. Vì lý do mục đích viết giấy sang nhượng đất này là để ông L, bà S thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bảo đảm khoản nợ mà ông L, bà S nợ bà tại thời điểm đó, số tiền nợ cụ thể của ông L, bà D thì bà không nhớ. Việc ông L, bà S viết giấy sang nhượng đất cho bà thì bản chất không phải là ông L, bà S sang nhượng đất cho bà mà chỉ đảm bảo làm tin việc ông L, bà S trả tiền cho bà. Bà cũng chưa nhận đất canh tác sử dụng từ ông L, bà S thời gian nào. Hiện nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà S phải trả bà tổng số tiền 233.000.000đ (hai trăm ba mươi ba triệu), không yêu cầu tính lãi suất. Khi ông L, bà S trả đủ tiền cho bà thì bà trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà S. Bà chỉ yêu cầu ông L, bà S trả tiền cho bà, bà không yêu cầu bà D trả tiền vì bà D không đi cùng ông L bà S vay tiền của bà.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà T ông T1 về việc yêu cầu công nhận việc sang nhượng đất giữa bà T và ông T1 với ông L bà D là hợp pháp, công nhận diện tích đất này và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng sở hữu của ông T1 bà T thì bà không đồng ý, vì ông L bà S đang nợ tiền bà, khi nào ông L bà S trả hết tiền cho bà thì bà mới trả số đất cho ông L, bà S, khi đó ông L bà S mới được quyền sang nhượng đất cho người khác. Ông L có giao cho bà diện tích đất điều khác, không phải diện tích đất bà T đang khởi kiện, bàcó cắt tỉa cành điều, chứ bà không chặt phá cây điều như ông L, bà D bà S trình bày.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/4/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thiều Thị H trình bày: Bà không quen biết bà T, ông L, bà D và bà S, ông C. Bà có biết bà Hoàng Thị V. Lý do, bà biết bà V là do con trai bà đi chơi có nghe bạn bè nói là bà V có một diện tích đất cao su tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đến thời kỳ được cạo mủ cần bán nên con trai bà về nói với bà là mua diện tích cao su này để thu hoạch mủ cao su. Đến ngày 13/6/2017, bà Hoàng Thị V có đến nhà bà nói chuyện về việc bán việc thu hoạch diện tích đất cao su cạo cho bà, bà cũng không biết diện tích cao su là bao nhiêu, bà V chỉ nói có một mảnh cao su cạo chứ không nói rõ diện tích đất bao nhiêu, giá mua để cạo mủ cao su trong thời gian 03 năm là 30.000.000đ. Bà đã giao cho bà V số tiền 30.000.000đ. Khi mua việc thu hoạch mủ cao su của bà V thì bà V có nói là đất đã có GCNQSDĐ của bà V, do tin tưởng bà V nên bà mới mua. Bà đến để trang bị gắn tô, chén để cạo mủ cao su hoàn tất trên diện tích đất mua của bà V. Bà thuê người đến cạo mủ mở miệng cao su thì có người đến ngăn cản không cho làm, có Công an xã Đồng Nai đến lập biên bản sự việc cho rằng bà đến khai thác mủ cao su của người khác không phải của bà V. Từ đó gia đình bà không khai thác được mủ cao su trên diện tích đất này.Số tiền mà bà bỏ ra để mua tô, chén, dụng cụ cạo mủ cao su hết 12.600.000đ và tiền công đóng tô chén trên cây cao su hết 1.800.000đ. Tổng là 14.400.000đ. Như vậy, bà mua việc khai thác mủ cao su của bà V nhưng không được khai thác, số tiền bà đưa bà V là 30.000.000đ, có viết giấy tay, có giấy bán cao su do bà V viết, bà V và bà có ký tên. Số tiền bà bỏ ra trang bị cây cao su và tiền công là 14.400.000đ.Do diện tích đất này đang tranh chấp bà không khai thác được mủ cao su,bà yêu cầu bà V phải trả tôi số tiền 44.000.000đ.

Tại đơn rút yêu cầu độc lập ngày 12/3/2019, bà Thiều Thị H trình bày: Nay bà xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập ngày 06/4/2018, hiện nay bà không yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu trong đơn yêu cầu độc lập ngày 12/3/2019 nữa, việc bà rút đơn là tự nguyện, kính mong Tòa án xem xét chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Anh C đã được Tòa án cấp tống đạt niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông C vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa bà T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 trình bày: Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/6/2019 thì bà T và ông T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Do hiện nay đối với thửa đất số 644 nêu trên thì ông bà chỉ canh tác sử dụng trồng cây cao su trên diện tích đất 5.312,3m^2 là một phần diện tích đất thuộc thửa số 644, còn đối với diện tích đất còn lại thuộc thử đất số 644 thì ông bà không tranh chấp gì, vì vậy hiện nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết:Công nhận giấy sang nhượng đất ngày 21/8/2009 đối với việc sang nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 644 (cụ thể là diện tích đất 5.312,3m^2 là một phần diện tích đất thuộc thửa số 644) giữa ông bà với ông L, bà D là có hiệu lực pháp luật; Công nhận diện tích đất 5.312,3m^2 tại Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: Đông giáp ông Đức, tây giáp bà T, bắc giáp ông Dũng, nam giáp bà T là thuộc quyền sử dụng của bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1. Diện tích đất này là một phần nằm diện tích đất thuộc thửa số 644, có

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Điểu L và bà Thị Dđứng tên nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Điểu Thị L; Công nhận tài sản là toàn bộ cây cao su trên diện tích đất 5.312,3m^2 là thuộc quyền sở hữu của bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1. Hiện nay ông bà không tranh chấp gì đối với diện tích còn lại thuộc thửa đất số 644 nêu trên.

- Tại phiên tòa ông L và bà S thống nhất trình bày: Ông bà không đồng ý với yêu cầu của bà V yêu cầu ông bà trả số tiền 233.000.000đ, vì ông bà không vay bà V ông C số tiền này.

- Tại phiên tòa những người tham gia tố tụng có mặt không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng:

+Về tố tụng: Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1 khởi kiện ông Điểu L, bà Thị Dcùng cư trú tại Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/8/2009 giữa ông bà với ông L bà D là có hiệu lực pháp luật, do đó xác định đây là quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1 yêu cầu Tòa án tuyên: Công nhận giấy sang nhượng đất ngày 21/8/2009 đối với việc sang nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 644 (cụ thể là diện tích đất 5.312,3m^2 là một phần diện tích đất thuộc thửa số 644) giữa ông bà với ông L, bà D là có hiệu lực pháp luật; Công nhận diện tích đất 5.312,3m^2 tại Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: Đông giáp ông Đức, tây giáp bà T, bắc giáp ông Dũng, nam giáp bà T là thuộc quyền sử dụng của bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1. Diện tích đất này là một phần nằm diện tích đất thuộc thửa số 644, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Điểu L và bà Thị Dđứng tên nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Điểu Thị L(có sơ đồ đo vẽ kèm theo); Công nhận tài sản là toàn bộ cây cao su trên diện tích đất 5.312,3m^2 là thuộc quyền sở hữu của bà Cao Thị T và ông Lê Nguyên T1.

Xét về hình thức của hợp đồng: Căn cứ giấy sang nhượng đất ngày 21/8/2009 giữa ông Điểu L và bà Điểu Thị Dvới ông Lê Nguyên T1 và bà Cao Thị T: Ngày 21/8/2009, ông L bà D có sang nhượng cho Thêm và bà bà T diện tích đất

điều là 6.974 m^2 thuộc thửa đất số 644, đất có GCNQSDĐ (Diện tích đất thực tế sang nhượng và bà T ông T1 đã sử dụng canh tác là 5.312,3m^2 tại Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: Đông giáp ông Đức, tây giáp bà T, bắc giáp ông Dũng, nam giáp bà T) trị giá diện tích đất, tài sản trên đất và bao gồm cả diện tích đất thuộc thửa đất số 643 mà ông L bà D sang nhượng cho bà T, ông T1 là 200.000.000đ, bà T ông T1 đã giao đủ tiền cho ông L bà D và đã nhận đất, hai bên sang nhượng chỉ viết giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Ngay sau khi chuyển nhượng thì phía nguyên đơn ông T1 bà T đã nhận đất canh tác, sử dụng, chuyển đổi cây trồng, chặt bỏ toàn bộ cây điều trên đất để trồng cây cao su từ năm 2010 cho đến nay không ai tranh chấp gì, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía bị đơn cũng thừa nhận sau khi chuyển nhượng diện tích đất này cho ông T1 bà T thì ông T1 bà T sử dụng ổn định cho đến nay không có ai tranh chấp gì, phía ông bà cũng không có ý kiến và không tranh chấp gì. Khi sang nhượng diện tích đất trên có GCNQSDĐ thuộc thửa số 644, được UBND huyện Bù Đăng cấp ngày 24/4/2008 do ông L và bà Dó (tức bà D) đứng tên. Căn cứ Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định giấy chuyển nhượng ngày 21/8/2009 giữa ông L, bà D với ông T1 bà T là phù hợp với quy định của pháp luật về mặt hình thức.

Xét về nội dung: Căn cứ giấy chuyển nhượng ngày 21/8/2009 giữa ông L bà D với bà T ông T1: Ngày 21/8/2009, ông L bà D có sang nhượng cho ông T1 bà T một diện tích đất thuộc thửa đất số 644 tại thôn 4, xã xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước), đất có GCNQSDĐ, UBND huyện Bù Đăng cấp ngày 24/4/2008 do ông L và bà D đứng tên. Tại thời điểm sang nhượng đất thì đất không có tranh chấp, việc sang nhượng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy xác định giấy chuyển nhượng ngày 21/8/2009 giữa ông L bà D với ông T1 bà T là phù hợp với quy định của pháp luật về mặt nội dung.

Từ những phân tích nêu trên, xác định giấy chuyển nhượng ngày 21/8/2009 giữa ông L bà D với ông T1 bà T là phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức lẫn nội dung nên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, bà T ông T1 thừa nhận sau khi chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 644 nêu trên của ông L bà D theo GCNQSDĐ thì có diện tích là 6.974m^2 nhưng ông bà chỉ canh tác trồng cây cao su trên diện tích đất 5.312,3m^2, phần diện tích đất còn lại Vì vậy, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1 bà T là: công nhận giấy sang nhượng đất ngày 21/8/2009 giữa ông L bà D với ông T1 bà T đối với diện tích đất 5.312,3m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 644 tại Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có GCNQSDĐ do ông L và bà D đứng tên là có hiệu lực pháp luật.(đất sơ đồ đo vẽ kèm theo). Công nhận diện tích đất 5.312,3m^2 này là thuộc quyền sử dụng của bả Tuyết, ông T1. Công nhận toàn bộ cây cao su trồng trên diện tích đất này là thuộc quyền sở hữu của ông T1 bà T.

Ông T1 bà T có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.312,3m^2 nêu

trên theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, ông L bà D và bà T thống nhất về chi phí cấp GCNQSDĐ cho bà T ông T1 thì bà T, ông T1 và bà D ông L mỗi bên chịu ½ chi phí. Xét thấy, sự thỏa thuận này giữa bà T với ông L bà D là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Đối với phần diện tích đất còn lại 1.562,2m^2 thuộc thửa đất số 644 nêu trên, tại phiên tòa bà T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông L bà D không tranh chấp gì. Do đó, không xem xét.

[3] Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà S phải trả bà tổng số tiền 233.000.000đ (hai trăm, ba mươi ba triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất. Khi ông L, bà S trả đủ tiền cho bà thì bà trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 644 cho ông L, bà S. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án đã ban hành thông báo số 16/2018/TB-TA, ngày 10/4/2018 và thông báo số 19/2019/TB-TA, ngày 10/7/2019 về việc yêu cầu nộp đơn yêu cầu độc lập và cung cấp tài liệu, chứng cứ, giải thích cho bà V được biết đối với yêu cầu của bà là yêu cầu độc lập trong vụ án để được Tòa án xem xét yêu cầu này của bà thì bà phải làm đơn yêu cầu độc lập nộp cho Tòa án và các tài liệu chứng cứ kèm theo, tuy nhiên bà V không nộp đơn yêu cầu độc lập cho Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng. Do đó, hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp bà có yêu cầu khởi kiện ông L bà D thì bà có quyền nộp đơn khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Đối với việc bà V cho rằng bà đang giữ GCNQSDĐ của ông L bà D là do ông L bà S đưa thế chấp cho bà thời gian lâu rồi bà không nhớ, vì bà cho ông L, bà S vay tiền nhiều lần trước đó, ông L đưa sổ đất thế chấp cho bà để nếu không trả được tiền cho bà thì cấn trừ đất để trả nợ cho bà. Về thời gian bà V cầm giữ GCNQSDĐ của ông L bà D thì theo ông L bà D, bà S trình bày là sau khi ông L bà D sang nhượng đất cho bà T ông T1 thì bà V có đến nhà ông bà, bà V nói ông L đưa GCNQSDĐ thửa đất số 644 cho bà V xem nhưng khi ông L đưa bà V thì bà V giữ luôn GCNQSDĐ này, bà V có đưa ra giấy sang nhượng đất ngày 24/11/2009 đã viết sẵn nội dung nói bà S ký tên, khi nào bà S ông L trả hết tiền thì bà V trả lại GCNQSDĐ cho, bà S có ký tên, còn ông L không biết chữ nên không ký tên. Xét thấy, đối với GCNQSDĐ thuộc thửa đất số 644 nêu trên là do ông L bà bà D đứng tên là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà D và ông L nhưng bà S và ông L đem cầm thế chấp đưa cho bà V vào ngày 24/11/2009 (sau thời điểm sang nhượng đất cho bà T ông T1) mà không được sự đồng ý của bà D, mặt khác theo quy định của pháp luật về việc thế chấp tài sản là GCNQSDĐ thì phải được lập thành văn bản được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, việc thế chấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 644 giữa ông L bà S với bà V là không có giá trị pháp lý. Vì vậy, cần buộc bà V phải trả lại bản gốc GCNQSDĐ thửa đất số 644 cho ông L bà D.

[4] Đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thiều Thị H: Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/4/2018, bà H yêu cầu bà V phải trả bà số tiền bà đưa bà V là 30.000.000đ để mua hoa lợi khai thác mủ cao su và số tiền bà bỏ ra trang bị cây cao su và tiền công là 14.400.000đ. Tổng cộng, bà yêu cầu bà V phải

trả bà số tiền 44.000.000đ. Tuy nhiên, ngày 12/3/2019 thì bà Thiều Thị H đã có văn bản rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập ngày 06/4/2018, hiện nay bà không yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề trong đơn yêu cầu độc lập này nữa. Xét thấy, việc rút toàn bộ yêu cầu trong đơn yêu cầu độc lập ngày 06/4/2018 của bà H là hoàn toàn tự nguyện không trái pháp luật nên cần chấp nhận, cần đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà H, bà H có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Anh C đã được Tòa án triệu tập, tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án, như vậy ông C đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông. Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Đối với yêu cầu của ông L, bà D bà S về việc yêu cầu bà V phải bồi thường vì cho rằng bà V đã chặt cây điều của ông bà. Tại phiên tòa ông bà đồng ý sẽ khởi kiện bà V bằng vụ án khác khi có yêu cầu khởi kiện theo quy định của pháp luật. Do đó, HĐXX không xem xét.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà T có làm đơn yêu cầu khởi tố vụ án hình sự đối với bà Hoàng Thị V có hành vi chiếm đoạt tài sản và bồi thường thiệt hại. Căn cứ đơn yêu cầu của bà T và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng ban hành công văn số 47/CV-TA ngày 29/01/2019 gửi cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Bù Đăng xem xét hành vi của bà V. Tại thông báo số 263/CAH-CSĐT ngày 14/3/2019 của cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Bù Đăng xác định giao dịch mua bán giữa bà H và bà V là giao dịch dân sự. Do đó, Tòa án huyện Bù Đăng giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[7]Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ, định giá tài sản và đo vẽ sơ đồ diện tích đất, tài sản tranh chấp là 13.187.000đ. Nguyên đơn bà T đã nộp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà T yêu cầu ông L bà D phải có trách nhiệm trả lại cho bà ½ chi phí này. Bị đơn ông L bà D đồng ý trả lại cho bà T ½ chi phí này là 13.187.000đ : 2= 6.593.500đ.

[8]Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng là đúng quy định của pháp luật và cùng với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[9]Về án phí: Đương sự phải nộp theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 689; 697; 698 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106 của Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Nguyên T1 và bà Cao Thị T.

Công nhận Giấy sang nhượng ngày 21/8/2009 giữa ông Lê Nguyên T1, bà Cao Thị T với ông Điểu L, bà Thị D có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất 5.312,3m^2 (đất nông nghiệp) tại thôn 4 (nay là thôn 3), xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00019, UBND huyện Bù Đăng ký ngày 24/4/2008 do ông Điểu L và bà Thị Dđứng tên nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Điểu Thị L (đất có sơ đồ đo vẽ kèm theo) là thuộc về quyền sử dụng của ông Lê Nguyên T1 và bà Cao Thị T. Công nhận toàn bộ tài sản cây cao su trồng trên diện tích đất này là thuộc quyền sở hữu của ông Lê Nguyên T1 bà Cao Thị T.

Ông T1 bà T có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.312,3m^2 nêu trên theo quy định của pháp luật, chi phí ông T1 bà T với ông L bà D mỗi bên phải chịu ½ chi phí.

[2] Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ số 02, UBND huyện Bù Đăng cấp ngày 24/4/2008 do do ông Điểu L và bà Thị Dđứng tên (ông L và bà Dó nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Điểu Thị L) cho ông Điểu L và bà Thị D(Thị D).

[3]. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thiều Thị H đối với đơn yêu cầu độc lập ngày 06/4/2018 về việc bà H yêu cầu bà V phải trả bà số tiền mua hoa lợi khai thác mủ cao su là 30.000.000đ và số tiền bà H bỏ ra trang bị cây cao su và tiền công là 14.400.000đ, tổng cộng, là 44.000.000đ.

Đương sự có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ, định giá tài sản và đo vẽ sơ đồ diện tích đất, tài sản tranh chấp: Buộc bị đơn ông L bà D phải trả lại cho bà T số tiền là 6.593.500đ.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Điểu L và bà Thị D phải liên đới chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Nguyên T1 và bà Cao Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu tiền số 0021569, ngày 27 tháng 10 năm 2017.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả lại cho bà Thiều Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.100.000đ theo biên lai thu tiền số 0021897, ngày 06/4/2008.

Trong trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Đăng;
- CCTHADS huyện Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Thị Thu Hà