

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 106/2017/DS-ST

Ngày 15-9-2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Viễn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thơm

2. Ông Lương Hùng Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2017/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Chị Trương Mộng T sinh năm 1976 “có mặt”

Chị Đinh Thị Mỹ P sinh năm 1972 “có mặt”

Ông Biện Văn T sinh năm 1956 “có mặt”

Anh Lưu Văn H sinh năm 1972 “có mặt”

Chị Nguyễn Thị Đ sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Xã H, huyện Đ, thành phố Cần Thơ

Người đại diện hợp pháp của chị Đ: Chị Lê Thị C sinh năm 1991, địa chỉ: Xã H, huyện Đ, thành phố Cần Thơ – Văn bản ủy quyền lập ngày 10-02-2017, “có mặt”

Bà Lê Thị M sinh năm 1966 “có mặt”

Địa chỉ: Xã H, huyện Đ, thành phố Cần Thơ

2. Bị đơn: Chị Phan Thị C sinh năm 1970 “vắng mặt”

Địa chỉ: Xã H, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Thanh T sinh năm 1970 “vắng mặt”

Anh Nguyễn Ngọc T sinh năm 1994 “vắng mặt”
Địa chỉ: Xã H, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các Đơn khởi kiện ngày 12-12-2016, Đơn khởi kiện ngày 26-10-2016 Đơn khởi kiện ngày 29-11-2016 và các Đơn khởi kiện bổ sung ngày 09-8-2017, Đơn khởi kiện ngày 14-8-2017, quá trình tố tụng và tại phiên tòa các nguyên đơn trình bày: Trong khoảng thời gian từ năm 2012 đến năm 2015, các nguyên đơn có nhận chuyển nhượng đất của chị Phan Thị C cụ thể như sau:

Ngày 25-6-2012 chị C chuyển nhượng cho anh Lưu Văn H phần đất theo giấy chuyển nhượng ngang 6m, dài 31m, tổng diện tích chuyển nhượng thực tế là 198m² (thuộc thửa 148, vị trí 148⁷), giá chuyển nhượng là 30 chỉ vàng 24K.

Ngày 19-9-2012 chị C chuyển nhượng cho chị Trương Mộng T phần đất diện tích theo giấy tay chuyển nhượng ngang 6m, dài 40m, tổng diện tích chuyển nhượng thực tế là 219m² (thuộc thửa 148, vị trí 148²), giá chuyển nhượng là 30 chỉ vàng 24K.

Ngày 30-6-2013 chị C chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Đ phần đất theo giấy chuyển nhượng ngang 8m, dài 31m, tổng diện tích chuyển nhượng thực tế là 290m², thuộc thửa đất 148, vị trí 148³, giá chuyển nhượng là 40 chỉ vàng 24K.

Ngày 16-8-2013 chị C chuyển nhượng cho chị Đinh Thị Mỹ P phần đất diện tích theo giấy chuyển nhượng là ngang 6m, dài 40m, tổng diện tích chuyển nhượng thực tế là 221m² (thuộc thửa đất 148, vị trí 148¹), giá chuyển nhượng 30 chỉ vàng 24K.

Ngày 28-8-2014 chị C chuyển nhượng cho bà Lê Thị M phần đất theo giấy chuyển nhượng ngang 6m, dài 30m, tổng diện tích chuyển nhượng thực tế là 202m² (thuộc thửa đất 148, vị trí 148⁶), giá chuyển nhượng là 84.000.000đồng.

Ngày 25-6-2015 chị C chuyển nhượng cho ông Biện Văn T phần đất theo giấy chuyển nhượng ngang 13m, dài 34m, tổng diện tích chuyển nhượng thực tế là 465m², thuộc thửa đất 148, vị trí 148⁴, giá chuyển nhượng là 65 chỉ vàng 24K.

Các phần đất trên thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01271 cấp ngày 28-12-2007 do chị Phan Thị C đại diện hộ đứng tên, khi chuyển nhượng đất các thành viên trong hộ gồm anh Nguyễn Thanh T (chồng chị C) và anh Nguyễn Ngọc T (con chị C) đồng ý. Quá trình nhận chuyển nhượng đất các nguyên đơn đã giao đủ tiền, chị C đã giao đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Các nguyên đơn nhiều lần yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng chị C không thực hiện. Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chị C và các thành viên trong hộ là anh Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn theo đúng diện tích đất thực tế mà hộ chị C đã giao cho các nguyên đơn.

Bị đơn chị Phan Thị C trình bày: Tại các biên bản ghi lời khai ngày 21-4-2017 chị C thống nhất lời trình bày của các nguyên đơn về diện tích đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng đúng như các nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, lý do chưa thực hiện

thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là do trước đây các nguyên đơn không có tiền nộp thuế chuyển quyền nên sự việc kéo dài đến ngày hôm nay. Nay các nguyên đơn yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất chị đồng ý nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị đang thế chấp cho người khác nên khi nào trả nợ xong lấy giấy chứng nhận về thì chị chuyển quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại các biên bản ghi lời khai ngày 21-4-2017 và biên bản ghi lời khai ngày 09-02-2017 anh Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T thừa nhận có chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn đúng như các nguyên đơn trình bày và thống nhất với ý kiến của chị C khi nào lấy giấy chứng nhận về sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng chị C và anh Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T vắng mặt nên vụ kiện không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu chị C và anh Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất thực tế mà các nguyên đơn nhận chuyển nhượng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Về tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với chị C, anh Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T. Công nhận cho các nguyên đơn được sử dụng đất theo diện tích thực tế mà các nguyên đơn đã nhận. Đề nghị kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ chị C đối với các phần đất nêu trên để cấp lại cho các nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[1.2] Về việc tham gia tố tụng: Chị Phan Thị C là bị đơn, anh Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Ngọc T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu

tập hợp lệ nhưng vắng mặt và việc vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về khởi kiện của nguyên đơn: Trong khoảng thời gian từ năm 2012-2015 chị C có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn như sau: Chuyển nhượng cho chị Đinh Thị Mỹ P 221m², chuyển nhượng cho chị Trương Mộng T 219m², chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Đ 148m², chuyển nhượng cho ông Biện Văn T 465m², chuyển nhượng cho bà Lê Thị M 202m², chuyển nhượng cho anh Lưu Văn H 198m², các phần đất trên thuộc một phần thửa đất số 148, loại đất CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01271 cấp ngày 28-12-2007 do chị Phan Thị C đại diện hộ đứng tên. Khi chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn, các thành viên trong hộ đều đồng ý và ký tên trong giấy chuyển nhượng. Các nguyên đơn đã giao đủ tiền, hộ gia đình chị C đã giao đất nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng đất chị P, chị T đã xây dựng nhà kiên cố, chị Đ đã sang lấp mặt nhưng chưa xây dựng nhà, anh Hải, bà Mến, ông Thảo chưa đầu tư cải tạo trên đất. Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng. Xét thấy, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất và tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc chuyển nhượng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Tuy nhiên, trong trường hợp này khi giao dịch chuyển nhượng đất các bên chỉ xác lập bằng giấy tay mua bán, không được công chứng hoặc chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với giao dịch dân sự có quy định thời hiệu thì áp dụng quy định của Bộ luật này. Tại điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là 02 năm kể từ ngày giao dịch được xác lập. Quá thời hạn trên mà không có ai yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch có hiệu lực. Do đó theo quy định nêu trên, tính đến thời điểm các nguyên đơn khởi kiện tháng 11-2016 đến tháng 01-2017 thì đã quá thời hạn 02 năm, không có ai yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và các thành viên trong hộ không có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, các bên đã thực hiện xong việc giao đất và nhận tiền từ thời điểm xác lập giao dịch. Bị đơn nại ra lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho cá nhân bên ngoài để vay tiền nên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền được nhưng bị đơn không cung cấp tên, địa chỉ cụ thể của người nhận thế chấp nên Tòa án không làm việc được với người nhận thế chấp. Trường hợp có nhận thế chấp theo trình bày của bị đơn thì việc thế chấp đó theo quy định của pháp luật cũng không phát sinh hiệu lực. Do đó lời nại ra này của bị đơn cũng chỉ nhằm mục đích trì hoãn việc thực hiện thủ tục chuyển quyền cho các nguyên đơn. Do đó, các nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng là có căn cứ nên chấp nhận,

cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn để cấp lại cho các nguyên đơn là phù hợp.

[3] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn chị Phan Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận các nguyên đơn tự nguyện nộp theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 134, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 132, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 188; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 17 Luật Phí và lệ phí; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị Mỹ P, chị Trương Mộng T, chị Nguyễn Thị Đ, anh Lưu Văn H, bà Lê Thị M, ông Biện Văn T đối với chị Phan Thị C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đinh Thị Mỹ P, chị Trương Mộng T, chị Nguyễn Thị Đ, anh Lưu Văn H, bà Lê Thị M, ông Biện Văn T đối với chị Phan Thị C.

Công nhận cho chị Đinh Thị Mỹ P được sử dụng phần đất có diện tích 221m², vị trí 148¹; Công nhận cho chị Trương Mộng T được sử dụng phần đất có diện tích 219m², vị trí 148²; Công nhận cho chị Nguyễn Thị Đ được sử dụng phần đất có diện tích 290m², vị trí 148³; Công nhận cho ông Biện Văn T được sử dụng phần đất có diện tích 465m², vị trí 148⁴; Công nhận cho bà Lê Thị M được sử dụng phần đất có diện tích 202m², vị trí 148⁶; Công nhận cho anh Lưu Văn H được sử dụng phần đất có diện tích 198m², vị trí 148⁷. Các phần đất trên thuộc một phần thửa đất số 148, tờ bản đồ số 01, loại đất CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01271 cấp ngày 28-12-2007 do chị Phan Thị C đại diện hộ đứng tên.

Vị trí, kích thước thửa đất được xác định theo Mảnh trích đo địa C do Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ lập ngày 20-4-2017.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ chị C đối với các phần đất trên để cấp lại cho các nguyên đơn.

2. Về án phí sơ thẩm:

Chị Phan Thị C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Đinh Thị Mỹ P được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000100 ngày 15-12-2016.

Anh Lưu Văn H được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000111 ngày 15-12-2016.

Bà Lê Thị M được nhận lại 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000059 ngày 21-11-2016.

Chị Nguyễn Thị Đ được nhận lại 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000127 ngày 03-01-2017.

Chị Trương Mộng T được nhận lại 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000101 ngày 15-12-2016.

Ông Biện Văn T được nhận lại 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000110 ngày 15-12-2016.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ vào các Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chị Trương Mộng T, chị Đinh Thị Mỹ P, anh Lưu Văn H, chị Nguyễn Thị Đ, ông Biện Văn T, bà Lê Thị M tự nguyện nộp mỗi người 1.000.000đồng, công nhận đã nộp và chi xong.

Án xử công khai, tuyên án có mặt các nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Các nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được niêm yết tại Trụ sở Ủy ban nhân dân nơi cư trú hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trong 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 và 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:

- Dương sự;
- VKS nhân dân huyện Đ;
- Chi cục THADS huyệnĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Minh Viễn