

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **03/2022/DS - ST**

Ngày: 27-01-2022

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 PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Chang;

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Phương Dung;

Ông Bùi Văn Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quang Dương, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2020/TLST - DS ngày 06 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐXXXT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Khúc Thị T, sinh năm 1962; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: a/b/c, ấp PB, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1973; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn z, Phong Lầm, xã TP, huyện TT, tỉnh Thái Bình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị L, sinh năm 1974; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn z, Phong Lầm, xã TP, huyện TT, tỉnh Thái Bình.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1993; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: a/b/c, ấp PB, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn bà Khúc Thị T trình bày:

Vào năm 2013, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 91, tờ bản đồ 19, diện tích là 1530m², đất tọa lạc tại ấp PB, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 018xx QSDĐ/PG ngày 06/4/2004 cho ông Đặng Văn T1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 115.000.000đ, bà T đã trả hết tiền cho ông T1 và nhận đất để sử dụng cho đến nay. Khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì trên đất có 01 nhà tạm và cây điều nhưng hiện nay nhà tạm bà đã phá bỏ, chặt cây điều và trồng cao su từ năm 2016 cho đến nay. Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bà và ông T1 thỏa thuận bằng lời nói, sau khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T1 về quê ở tỉnh Thái Bình, bà đã liên lạc và đi về quê ông T1 để ký giấy tờ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà gồm Đơn đề nghị trích lục thửa đất ngày 23/3/2016, Hợp đồng ủy quyền ngày 08/5/2018 nhưng không làm thủ tục sang tên cho bà được. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa bà và ông Đặng Văn T1 đối với thửa đất 91, tờ bản đồ 19, diện tích là 1530m², đất tọa lạc tại ấp PB, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01850 QSDĐ/PG ngày 06/4/2004 cho ông Đặng Văn T1.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2020, bị đơn ông Đặng Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:

Vào năm 2013, vợ chồng ông T1, bà L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 91, tờ bản đồ 19, diện tích là 1530m², đất tọa lạc tại ấp PB, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 018xx QSDĐ/PG ngày 06/4/2004 cho ông Đặng Văn T1 cho bà Khúc Thị T với giá chuyển nhượng là 85.000.000đ, bà T đã trả hết tiền cho vợ chồng ông bà và vợ chồng ông, bà cũng đã giao đất cho bà T sử dụng từ đó cho đến nay. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nay bà T khởi kiện tại Tòa án thì ông bà đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết và có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày thống nhất với lời khai của nguyên đơn bà Khúc Thị T.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 30/12/2020 và Công văn số 1718 ngày 24/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Giáo thể hiện: Diện tích thửa đất 91, tờ bản đồ 19 theo đo đạc thực tế là 1670,6m², trong đó có 153,1m² hành lang an toàn đường bộ, mục đích sử dụng đất: LNK (1670,6m²), giá trị 175.413.000đ; 119 cây cao su trị giá là 33.915.000đ.

Các đương sự có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp

luật. Hội đồng xét xử (HĐXX) thực hiện khai mạc phiên tòa, phần thủ tục, phần tranh tụng đều đảm bảo đúng pháp luật. Các đương sự có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 91, tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp PB, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, diện tích đo đạc thực tế là 1670,6m², bị đơn đã nhận hết tiền chuyển nhượng và giao đất cho nguyên đơn sử dụng nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Từ đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2013 là hợp pháp theo quy định, đề nghị HĐXX xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật.

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 ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Khúc Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Đặng Văn T1 có hiệu lực pháp luật, hợp đồng giữa bà T và ông T1 được xác lập tại huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã An Linh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định vào năm 2013 (các đương sự không nhớ chính xác ngày tháng) vợ chồng ông T1, bà L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 91, tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp PB, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 018xx QSDĐ/PG ngày 06/4/2004 cho ông Đặng Văn T1, diện tích đất đo đạc thực tế là 1670,6m² (có 153,1m² thuộc hành lang an toàn đường bộ). Nguyên đơn bà T đã trả hết tiền cho vợ chồng ông T1, bà L và đã nhận đất để sử dụng. Từ khi nhận đất thì bà T sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Vợ chồng ông T1, bà L thừa nhận bà T đã trả hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã giao thửa đất 91, tờ bản đồ 19 cho bà T từ năm 2013. Nguyên đơn bà T trình bày khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thiết lập hợp đồng bằng lời nói. Bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trình bày có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Căn cứ các tài liệu chứng cứ do bà T giao nộp, xác định các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực theo quy định. Các tài liệu, chứng cứ do bà T giao nộp gồm Đơn đề nghị trích lục thửa đất đề ngày 23/3/2016 có xác nhận của Công an xã TP, huyện TT, tỉnh Thái Bình ngày 13/4/2016, nội dung xác nhận “ông Đặng Văn T1 có HKTT tại TP, TT, Thái

Bình” và Hợp đồng ủy quyền đề ngày 08/5/2018 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TP chỉ là các giấy tờ nhằm thực hiện thủ tục cập nhật biến động, sang tên người sử dụng đất cho bà T nhưng do các văn bản không đúng nên không thực hiện được.

Các đương sự thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 91, tờ bản đồ 19, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1530m², diện tích đo đạc thực tế là 1670,6m², đất tọa lạc tại ấp PB, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, bên nhận chuyển nhượng là bà T đã trả hết tiền chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là ông T1, bà L đã nhận hết tiền chuyển nhượng và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng. Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Các đương sự trình bày không thống nhất về giá chuyển nhượng, nguyên đơn trình bày giá chuyển nhượng là 115.000.000đ, bị đơn ông T1 trình bày giá chuyển nhượng là 85.000.000đ. Nguyên đơn bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng là 115.000.000đ, bị đơn thừa nhận nhận tiền chuyển nhượng là 85.000.000đ nên có căn cứ xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 91, tờ bản đồ 19 là 85.000.000đ.

[4] Xét thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Khúc Thị T và ông Đặng Văn T1 đảm bảo các điều kiện theo quy định tại điểm a, tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình (sau đây gọi tắt là Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP), cụ thể;

“a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;”

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Khúc Thị T và ông Đặng Văn T1 được thể hiện bằng lời nói, vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.6 tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP: *“a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”*, nhưng bên nhận chuyển nhượng là bà Khúc Thị T đã nhận đất, đã trồng cây lâu năm gồm 119 cây cao su từ năm 2016 trên đất và bên chuyển nhượng là ông T1, bà L không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

[5] Như vậy, nguyên đơn bà Khúc Thị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Đặng Văn T1 được thể hiện bằng lời nói vào năm 2013 và công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1670,6m², thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01850 QSDĐ/PG ngày 06/4/2004 cho ông Đặng Văn T1 là có căn cứ.

[6] Đối với các tài sản gắn liền với đất gồm: 119 cây cao su do nguyên đơn bà Khúc Thị T trồng từ năm 2016 trị giá 33.915.000đ (ba mươi ba triệu chín trăm mười lăm nghìn đồng), nguyên đơn yêu cầu được quyền sở hữu, bị đơn không có ý kiến gì. Đây là tài sản do nguyên đơn tạo dựng sau khi nhận đất nên nguyên đơn được toàn quyền sở hữu tài sản trên.

[7] Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Khúc Thị T tự nguyện chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng), được khấu trừ hết vào số tiền bà T đã nộp tại Tòa án.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật nhưng nguyên đơn bà T tự nguyện chịu thay bị đơn nên nguyên đơn bà T phải phụ án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 91, 92, 93, 95, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 123, Điều 688, Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Đặng Văn T1.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Khúc Thị T với ông Đặng Văn T1 được thể hiện bằng lời nói vào năm 2013 là hợp pháp.

Bà Khúc Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1670,6 m² LNK (trong đó có 153,1m² thuộc hành lang an toàn đường bộ), thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19 tọa lạc ấp Phúc Bằng, xã An Linh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 318324, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 018xx QSDĐ/PG do Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/4/2004 cho ông Đặng Văn T1 (có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

Bà Khúc Thị T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Khúc Thị T được quyền sở hữu 119 cây cao su trên thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp PB, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Khúc Thị T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0043475 ngày 04/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Khúc Thị T tự nguyện chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) được khấu trừ hết vào số tiền bà T đã nộp tại Tòa án.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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 Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(Đã ký)

Vũ Thị Chang