

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **86/2020/DS-ST**  
Ngày: 24 - 9 - 2020  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Thanh Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Võ Hùng Dương
2. Ông Đỗ Xuân Hưng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 348/2019/TLST-DS ngày 11/9/2019 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 113/37/70, đường 30/4, Tổ 3, Khu phố 6, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đỗ Thành H, sinh năm 1996; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố L, phường K, thị xã U, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 467/7 Đại lộ D, phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 29/7/2019), có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Nguyễn Doãn H, sinh năm 1977 - Giám đốc Công ty L - Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị vắng mặt.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1967 và ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1964; cùng địa chỉ thường trú: Số 113/37/79, đường 30/4, Khu phố 6, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Đường số 112, hẻm 46, Tổ 6, Ấp 2, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963, cùng địa chỉ: Số 21/1/16 đường Y, Tổ 15, Khu 1, phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 11/7/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ông Nguyễn Duy B là cháu ruột của bị đơn ông Nguyễn Anh T. Ông B gọi ông T là cậu, gọi bà Nguyễn Thị Kim L là mẹ.

Ngày 27/9/2016, ông T, bà L và ông B ký kết hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng thửa đất số 414, tờ bản đồ số 16, diện tích 235,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 768795, số vào sổ cấp GCN CH01366 ngày 15/8/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim L. Giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng. Ông B đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông T, bà L. Việc thanh toán được ghi rõ trong Hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016.

Sau khi ký kết hợp đồng và thanh toán tiền, ông T, bà L đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B để làm thủ tục sang tên và giao đất cho ông B sử dụng. Lúc đó, trên đất đã có 01 cây mận, 01 cây sung, 01 cây mít, 01 cây chôm chôm và một phần lưới rào B40 + trụ bê tông. Sau đó, ông B xây dựng thêm một phần lưới rào B40 + trụ bê tông phía sau phần đất, phát cỏ và khóa cổng lại.

Ngày 25/02/2019, ông B trả xong tiền nợ tiền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M xác nhận vào trang 4 (nội dung thay đổi và cở sở pháp lý) của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Sau đó, ông B liên hệ với bà L, ông T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho ông B thì ông T, bà L không hợp tác, không chịu ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và nói muốn gì gặp nhau ở Tòa án. Nguyên nhân ông B chậm thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là do theo thỏa thuận hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016, ông B là người phải nộp tiền “nợ tiền sử dụng đất” mà thời điểm sau khi nhận chuyển nhượng đất ông B chưa có tiền để nộp.

Sau khi Tòa án thông báo việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất tranh chấp thì bà L, ông T lấy ổ khóa khác khóa cửa cổng lại không cho Tòa án thực hiện việc đo đạc. Do đất đứng tên bà L và hiện đang tranh chấp nên ông B không dám phá khóa để vào trong mà chờ Tòa án giải quyết.

Ông B yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2016 giữa ông B và ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Kim L có hiệu lực. Công nhận cho ông B được quyền sử dụng thửa đất số 414, tờ bản đồ số 16, diện tích 235,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 768795, số vào sổ cấp GCN CH01366 ngày 15/8/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim L.

Nguyên đơn và đại diện nguyên đơn giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng sau: Bản tự khai của ông Nguyễn Đỗ Thành H ngày 30/9/2019 (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 768795, số vào sổ cấp GCN: CH01366 do UBND thành phố M cấp ngày

15/8/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim L (bản photo); Hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Duy B (bản photo); Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 06940/PC/10/2013/TBTK ngày 18/10/2013 (bản photo); Thông báo nộp thuế trước bạ nhà đất số 06940/PC/10/13/TBTK ngày 18/10/2013 (bản photo).

***- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Anh T trình bày:***

Ông T, bà L là cặp vợ chồng của ông Nguyễn Duy B. Ngày 27/9/2016, ông T, bà L có ký hợp đồng sang nhượng với ông Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn N, là cha mẹ ruột của ông B diện tích đất 235,9 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 768795 số vào sổ CH 01366 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/8/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim L, với giá 750.000.000 đồng. Bà L, ông T thừa nhận chữ ký, dấu lấn tay Nguyễn Anh Tuấn, Nguyễn Thị Kim Lan ở mục đại diện bên A trong Hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 là của bà L, ông T nhưng bà L, ông T không thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với ông B. Lý do ông B ký tên trong hợp đồng trên, bà L, ông T không biết.

Nguyên nhân bà L, ông T ký kết hợp đồng sang nhượng trên với bà H, ông N là do giữa hai bên có thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất với nhau. Cụ thể: Ngày 18/6/2016, bà H, ông N ký chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47, diện tích 742,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ấp 2, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông N số H 01186 ngày 12/10/2006 tại Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 180.000.000 đồng nhưng giá thực tế cao hơn giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng (bà L, ông T cam đoan giao nộp giấy tờ, tài liệu về giá đất cho Tòa án). Ngày 20/7/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý nội dung điều chỉnh tên chủ sử dụng đất cho bà L. Do giá trị đất ở xã Đ, huyện C cao hơn giá trị thửa đất có diện tích 235,9 m<sup>2</sup> ở phường C, thành phố M nên bà L, ông T và bà H, ông N thỏa thuận bù trừ giá trị đất. Sau khi trừ đi 750.000.000 đồng giá trị đất theo hợp đồng sang nhượng, bà L, ông T còn phải đưa thêm tiền mặt cho bà H (số tiền bao nhiêu bà L, ông T sẽ giao nộp chứng cứ cho Tòa án sau).

Hiện nay, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 768795, số vào sổ cấp GCN: CH01366 do UBND thành phố M cấp ngày 15/8/2013 cho bà L do bà H giữ để bà H làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất. Trên phần đất tranh chấp có một số cây ăn trái và một phần lưới rào B40 + trụ bê tông của Lan, ông T. Do đất chưa bàn giao cho bà H, ông N nên bà L, ông T khóa cửa rào lại.

Đối với việc trả nợ tiền sử dụng đất, bà H, ông N không trao đổi với bà L, ông T mà tự ý đi nộp nên bà L, ông T không biết. Nguyên nhân bà L, ông T không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phường C là do bà H, ông N không thực hiện đúng cam kết, thỏa thuận giữa hai bên. Theo thỏa thuận, bà H, ông N phải thực hiện việc sang tên phần đất và giải quyết tranh chấp phần đất tại xã Đ, huyện C xong thì bà L, ông T mới đồng ý sang tên phần đất ở phường C cho bà H,

ông N. Hiện nay, phần đất tại xã Đ, huyện C nêu trên đang được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý, giải quyết.

Bà L, ông T thừa nhận biết việc ông B khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L, ông T tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một nhưng mọi giao dịch, thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà H, ông N, không liên quan đến ông B nên bà L, ông T không đến Tòa án để làm việc, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B.

Bà L, ông T giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ số, ngày 12/10/2006 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Thị H. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý thay đổi bổ sung sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 20/7/2016 (bản sao); Biên bản hòa giải đường lối đi chung ngày 29/11/2016 của Ấp 2, xã Đ (bản sao); Giấy Triệu tập số 53/GTT ngày 02/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện C (bản chính); Giấy giao kèo về việc sang nhượng đất kèm nhận nợ không ghi ngày tháng năm giữa bên A (ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Thị H) và bên B (ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Anh Minh) (bản sao); Hợp đồng sang nhượng không ghi ngày tháng năm giữa bên A bà Nguyễn Thị Kim L và bên B ông Nguyễn Duy B (bản sao);

**- Tại Bản tự khai đề ngày 19/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thị H trình bày:**

Bà H, ông N là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Duy B. Bà H là chị ruột của ông Nguyễn Anh T. Ông T và bà Nguyễn Thị Kim L là vợ chồng.

Khoảng năm 2016, bà H được biết bà L, ông T gặp khó khăn về tài chính nên rao bán phần đất có diện tích 235,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 768795, số vào sổ cấp GCN: CH01366 ngày 15/8/2013 cho bà L. Do thửa đất đang nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất nên việc tìm người để chuyển nhượng gặp khó khăn. Lúc này, bà H biết ông B đang có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở nên giới thiệu cho ông B thửa đất trên thì được ông B đồng ý và nhờ bà H liên hệ với bà L, ông T để tiến hành thủ tục chuyển nhượng.

Sau khi thỏa thuận, thương lượng, bà L, ông T đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông B với giá 750.000.000 đồng. Khi bà L, ông T đến nhà bà H để làm giấy tờ sang nhượng, ông B đi công việc không có ở nhà nhưng trước đó ông B có đưa cho bà H số tiền 750.000.000 đồng để nhờ bà H thanh toán cho bà L, ông T và lập hợp đồng sang nhượng. Sau khi bà H thanh toán toàn bộ số tiền 750.000.000 đồng cho bà L, ông T, bà L, ông T ký tên vào hợp đồng sang nhượng. Bà H dự định cho bà L, ông T ký tên trước, khi nào ông B về sẽ ký sau nhưng bà L, ông T yêu cầu bà H ký tên luôn vì toàn người trong gia đình. Bà H nghĩ không có vấn đề gì tranh chấp nên đồng ý ký thay cho ông B. Khi ông B về, bà H đưa lại hợp đồng sang nhượng cho ông B xem thì ông B không đồng ý và nói hợp đồng sang nhượng ghi tên bên bán là bà L bên mua là ông B, bà H ký tên bên mua là không đúng. Ông B yêu cầu bà H liên hệ với bà L, ông T để ký kết lại

hợp đồng sang nhượng cho phù hợp. Sau đó, ngày 27/9/2016, ông B và bà L, ông T ký kết lại hợp đồng sang nhượng.

Bà H không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

**- Tại Bản tự khai đề ngày 19/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:**

Ông N là cha ruột của ông B là anh rể của bà L, ông T. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà L, ông T, ông N không biết, không liên quan gì đến việc tranh chấp. Bà H, ông B có thực hiện việc mua bán chuyển nhượng đất với bà L, ông T hay không thì ông N không biết. Ông N không có ý kiến tranh chấp thửa đất trên với ông B và bà L, ông T.

Ông N không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

**Tại phiên tòa,**

- Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Đỗ Thành H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giao nộp thêm chứng cứ nào khác. Đối với các cây trồng trên đất do không có thỏa thuận trong hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 nên ông B đồng ý hoàn trả giá trị các cây trên cho bà L, ông T. Đối với hàng rào lưới B40 + trụ bê tông không còn giá trị sử dụng nên ông B không hoàn trả giá trị.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt bà L, ông T.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Nho có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm; nguyên đơn, đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng; bị đơn không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Ngày 27/9/2016, vợ chồng bà L và ông T ký hợp đồng sang nhượng đất cho ông B với nội dung “Bên A bán cho bên B mảnh đất tại phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương có diện tích 235,9m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận QSD đất số BO 768795, thửa đất số 414, tờ bản đồ số 16 do bà Nguyễn Thị Kim L sở hữu được UBND thành phố M cấp ngày 15/8/2013 với giá 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng). Bên B đã thanh toán đủ số tiền trên”. Hợp đồng ngày 27/9/2016 có chữ viết, chữ ký và dấu vân tay của ông T, bà L, ông B. Phía bị đơn cũng thừa nhận chữ viết, chữ ký và dấu vân tay trong hợp đồng là của bị đơn nhưng cho rằng ngày 27/9/2016 bị đơn ký hợp đồng sang nhượng đất với bà H, ông N chứ không phải ký với ông B nhưng không có chứng

cứ chứng minh nên lời khai này của bị đơn là không có căn cứ. Như vậy, việc các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Theo nội dung hợp đồng thì ông B đã giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng 750.000.000 đồng cho bà L, ông T. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 03/3/2020 thì ông T, bà L cũng tự thừa nhận *“Do miếng đất tại huyện C giá trị cao hơn nên giữa vợ chồng tôi và bà H, ông N thỏa thuận bù trừ giá trị, sau khi trừ đi 750.000.000 đồng tại hợp đồng sang nhượng, chúng tôi còn đưa lại tiền mặt cho bà H”*. Do đó, có cơ sở xác định vợ chồng bà L, ông T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 750.000.000 đồng của ông B.

Sau khi ký kết hợp đồng ngày 27/9/2016 thì bà L, ông T đã đưa bản chính giấy chứng nhận QSD đất cho ông B. Ông B tiến hành làm hàng rào bao quanh khu đất để thực hiện việc quản lý. Đồng thời, đến ngày 25/02/2019, ông B cũng thực hiện xong nghĩa vụ nộp số tiền nợ chuyển mục đích sử dụng đất 413.300.000 đồng. Đối với số tiền 413.300.000 đồng, bị đơn thừa nhận không nộp nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, hợp đồng sang nhượng đất ngày 27/9/2016 được lập thành văn bản nhưng không thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng là vi phạm về mặt hình thức theo quy định Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, khi giao kết hợp đồng các chủ thể tham gia có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất; bên nhận chuyển nhượng là ông B đã thực hiện thanh toán số tiền chuyển nhượng 750.000.000 đồng và tiền nợ thuế đất 413.300.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng, còn bên chuyển nhượng là bà L và ông T cũng đã tiến hành bàn giao giấy chứng nhận QSD đất bản chính và quyền sử dụng đất cho ông B quản lý, sử dụng nên theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2016 không bị coi vô hiệu và việc ông B yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2016 có hiệu lực là có cơ sở chấp nhận.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự). Về thời hiệu khởi kiện do bị đơn không có yêu cầu áp dụng

quy định về thời hiệu khởi kiện nên tranh chấp này Tòa không xem xét về thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một liên hệ Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để xác minh việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi) giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Anh T và ông Nguyễn Văn H theo lời trình bày của bà L, ông T và Giấy Triệu tập số 53/GTT ngày 02/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện C do bà L, ông T giao nộp nhưng Tòa án nhân dân huyện C chỉ cung cấp Thông báo thụ lý vụ án số 409/TB-TA ngày 23/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện C và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phải có văn bản, quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ. Ngày 31/7/2020, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một ban hành Quyết định số 93/QĐ-TA yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết tranh chấp vụ án thụ lý nêu trên nhưng đến khi xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện C vẫn chưa cung cấp. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một vẫn đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[3] Xét các giấy tờ, tài liệu do các bên giao nộp, thấy rằng:

Đối với giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp, như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 768795, số vào sổ cấp GCN: CH01366 do UBND thành phố M cấp ngày 15/8/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim L; Hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Duy B; Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 06940/PC/10/2013/TBTK ngày 18/10/2013 có bản chính để đối chiếu nên được xác định chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với các giấy tờ, tài liệu do bị đơn giao nộp, như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ số, ngày 12/10/2006 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Thị H. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý thay đổi bổ sung sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 20/7/2016; Biên bản hòa giải đường lối đi chung ngày 29/11/2016 của Ấp 2, xã Tân Thạnh Đông, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy Triệu tập số 53/GTT ngày 02/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện C; Giấy giao kèo về việc sang nhượng đất kèm nhận nợ không ghi ngày tháng năm giữa bên A (ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Thị H) và bên B (ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Anh Minh); Hợp đồng sang nhượng không ghi ngày tháng năm giữa bên A bà Nguyễn Thị Kim L và bên B ông Nguyễn Duy B mặc dù là bản sao không có công chứng, chứng thực nhưng được bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thị H thừa nhận nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bà L, ông T không hợp tác, tự ý khóa cổng rào thửa đất tranh chấp không cho cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc. Tuy nhiên, căn cứ ý kiến của cán bộ đo đạc thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày

17/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M trích lục sơ đồ vị trí thửa đất để giải quyết vụ án.

Theo Trích lục bản đồ địa chính thửa đất tranh chấp ngày 20/02/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M cung cấp, thể hiện: Chiều dài hành lang bảo vệ rạch của thửa đất có sự thay đổi từ 4m thành 5m (theo Công văn số 2612/UBND-KTN ngày 05/9/2013 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thể hiện hành lang bảo vệ sông suối trên địa bàn tỉnh Bình Dương). Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, bị đơn bà L, ông T không có mặt, đại diện nguyên đơn đồng ý việc thay đổi hành lang rạch nêu trên. Do đó, Tòa án căn cứ Trích lục bản đồ địa chính thửa đất tranh chấp ngày 20/02/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M cung cấp để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Căn cứ Biên bản định giá ngày 13/02/2020 của Hội đồng định giá thành phố M, thửa đất tranh chấp được xác định giá trị như sau:

Đất thổ cư 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy: 60 m<sup>2</sup> đất thổ cư, tương đương số tiền 900.000.000 đồng; 175,9 m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản, tương đương số tiền 1.759.000.000 đồng. Tổng giá trị thửa đất tranh chấp 2.659.000.000 đồng.

Các cây mận, mít, chôm chôm, sung có tổng giá trị: 1.600.000 đồng.

[5] Xét ý kiến, yêu cầu của các bên, thấy rằng:

Hợp đồng sang nhượng đất ngày 27/9/2016 giữa bà L, ông T và ông B được ký kết bằng văn bản, nhưng không công chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005. Bà L, ông T cho rằng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H, ông N, không chuyển nhượng cho ông B, việc ký kết hợp đồng sang nhượng thửa đất trên với bà H, ông N là do giữa hai bên có thỏa thuận về việc trao đổi quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường C, thành phố M và xã Đ, huyện C.

- Xét hình thức và nội dung của hợp đồng sang nhượng (hợp đồng không ghi ngày, tháng, năm do bà L, ông T giao nộp), thấy rằng: Bên bán (bên A) là bà Nguyễn Thị Kim L; bên mua (bên B) là ông Nguyễn Duy B nhưng ở mục đại diện bên B ông Nguyễn Thị H là người ký nhận chuyển nhượng. Sự việc này được bà H trình bày: “... bà H đã giao toàn bộ số tiền 750.000.000 đồng cho bà L, ông T, đồng thời định cho bà L, ông T ký tên trước, khi ông B về sẽ ký bổ sung sau nhưng bà L, ông T yêu cầu bà H ký tên luôn vì toàn người trong gia đình, bà H nghĩ không có vấn đề gì nên bà H đồng ý ký thay cho ông B. Khi ông B về, bà H đưa lại hợp đồng sang nhượng cho ông B xem thì ông B không đồng ý và nói hợp đồng sang nhượng ghi tên bên bán là bà L bên mua là ông B nên việc bà H ký tên bên mua là không đúng. Ông B yêu cầu bà H liên hệ với bà L, ông T để ký kết lại hợp đồng sang nhượng cho phù hợp”. Lời trình bày của bà H có chứng cứ kèm theo là Hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 giữa bà L, ông T và ông B. Do đó, mặc dù bà L, ông T không thừa nhận việc chuyển nhượng đất với ông B nhưng Tòa có đủ căn cứ xác định ông B là người nhận chuyển nhượng đất của bà L, ông T. Như vậy, hợp đồng sang nhượng (không ghi ngày, tháng, năm) do bà L, ông T



giao nộp đã được các bên thỏa thuận hủy bỏ và được thay thế bằng Hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 nên không còn giá trị pháp lý.

- Xét nội dung Giấy giao kèo (không ghi ngày tháng năm) do bà L, ông T giao nộp và nội dung trong Hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016, kể cả nội dung trong hợp đồng sang nhượng (không ghi ngày, tháng, năm) do bà H ký nhận chuyển nhượng, thấy rằng: Cả 03 văn bản trên không có nội dung trao đổi quyền sử dụng đất, căn trừ số tiền nhận chuyển nhượng đất, đồng thời trong hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 còn ghi rõ *“Bên B đã thanh toán đủ số tiền trên”*. Do đó, lời trình bày của bà L, ông T về việc thỏa thuận hoán đổi đất và căn trừ tiền chuyển nhượng đất không có căn cứ chấp nhận. Lời trình bày của ông B, bà H, ông N phù hợp các chứng cứ có trong hồ sơ nên Tòa chấp nhận.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ số, ngày 12/10/2006 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Thị H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý thay đổi bổ sung tên chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 20/7/2016 do bà L, ông T giao nộp, Tòa có đủ căn cứ xác định bà H, ông N đã thực hiện đúng Giấy giao kèo với bà L, ông T. Do đó, việc bà L, ông T cho rằng: *“Bà H, ông N phải thực hiện việc sang tên phần đất và giải quyết tranh chấp phần đất tại xã Tân Thạnh Đông, huyện C xong thì bà L, ông T mới đồng ý sang tên phần đất ở phường Phú Cường cho bà H, ông N”* là không có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy, ông B đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà L, ông T; bà L, ông T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B; ông B hoàn thành xong nghĩa vụ tài chính (nộp số tiền 413.300.000 đồng tiền sử dụng đất), đã nhận đất quản lý, sử dụng, xây tường rào làm ranh là đã hoàn thành xong các nghĩa vụ trong hợp đồng; thời điểm các bên giao kết hợp đồng đến nay pháp luật không nghiêm cấm việc chuyển nhượng đất, xác minh tại UBND phường C thừa đất tranh chấp các bên được phép giao dịch chuyển nhượng, không bị quy hoạch, giải tỏa. Do đó, mặc dù hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 vi phạm quy định bắt buộc về công chứng nhưng theo quy định tại khoản b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, công nhận Hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 giữa bà L, ông T và ông B có hiệu lực. Ông B được quyền quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên.

Đối với các cây trồng như mận, mít, chôm chôm, sung trên thửa đất tranh chấp, xét thấy trong hợp đồng các bên không thỏa thuận về các tài sản này, trong quá trình giải quyết các bên không có ý kiến tranh chấp về các tài sản này. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Hiếu (đại diện cho ông B) đồng ý hoàn trả giá trị các cây trồng trên đất tranh chấp trên cho bà L, ông T nên Tòa ghi nhận.

Đối với hàng rào lưới B40 + trụ bê tông trên thửa đất tranh chấp do không còn giá trị sử dụng, Hội đồng định giá tài sản không định giá, ông B được quyền quản lý, sở hữu hàng rào lưới B40 + trụ bê tông trên thửa đất.

Từ những phân tích trên, xét thấy ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ nên Tòa chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và án phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền 1.456.000 đồng. Ông B đã nộp xong. Bà L, ông T có trách nhiệm hoàn trả số tiền trên cho ông B theo quy định tại các điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L, ông T phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông B được Tòa án theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 3 Điều 27 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Ông B phải chịu án phí tương ứng với phần giá trị tài sản hoàn trả cho bà L, ông T.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 92, 95, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

- Căn cứ khoản 10 Điều 12, khoản 3 Điều 100, Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

#### **1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Anh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên hợp đồng sang nhượng không ngày, tháng, năm giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Anh T và ông Nguyễn Thị H về việc chuyển nhượng thửa đất số 414, tờ bản đồ số 16, diện tích 235,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 768795, số

vào sổ cấp GCN CH01366 ngày 15/8/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim L không còn giá trị pháp lý do được các bên thỏa thuận hủy bỏ.

Công nhận Hợp đồng sang nhượng ngày 27/9/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Anh T và ông Nguyễn Duy B có hiệu lực. Ông B được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 414, tờ bản đồ số 16, diện tích 235,9 m<sup>2</sup>, (bao gồm 87,4 m<sup>2</sup> đất nuôi trong thủy sản, 60 m<sup>2</sup> đất thổ cư và 88,5 m<sup>2</sup> đất hành lang bảo vệ rạch) tọa lạc tại phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 768795, số vào sổ cấp GCN CH01366 ngày 15/8/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim L.

*(kèm theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng thửa đất của ông B)*

Ông B được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất 414, như: Cây mận, mít, chôm chôm, sung và hàng rào lưới B40 + trụ bê tông và có trách nhiệm hoàn trả cho bà L, ông T số tiền 1.600.000đ (một triệu sáu trăm ngàn đồng) là tổng giá trị các cây mận, mít, chôm chôm, sung trên thửa đất tranh chấp.

Ông B có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo bản án của Tòa án.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Tòa án thực hiện thủ tục thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà Nguyễn Thị Kim L và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B theo Bản án của Tòa án và quy định pháp luật.

**2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và án phí dân sự sơ thẩm:**

- Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Tổng số tiền 1.456.000đ (một triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn đồng). Ông B đã nộp xong. Bà L, ông T có trách nhiệm hoàn trả số tiền trên cho ông B.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bà L, ông T nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

+ Buộc ông B nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền số tiền 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai số AA/2016/0034486 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M hoàn trả cho ông B số tiền còn lại 16.700.000đ (mười sáu triệu bảy trăm ngàn đồng).

**3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:** Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

**Trần Thanh Bình**