

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 49/2022/DS-ST

Ngày: 21-7-2022

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 DƯƠNG MINH CHÂU - TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Thiều Thị Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Hồng Phượng;

2. Ông Trần Hữu Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Liêm, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu tham gia phiên tòa: Bà Lâm Phượng Tú, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1972 và chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Tổ 10, ấp 1, xã C, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm: 1985; địa chỉ: Tổ 06, ấp Phước Hội, xã Suối Đá, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 17-5-2021)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958: Địa chỉ: Tổ 10, ấp 1, xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi, N vụ liên quan:*

- Anh Châu Đ, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Tổ 5, ấp Bến Giăng, xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Anh Châu Viết P, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Tổ 10, ấp 1, xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Châu Thị Bích L, sinh năm: 1988; Địa chỉ: Tổ 10, ấp 1, xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Châu Thị Mỹ L, sinh năm: 1984; địa chỉ: Số 135/2/5 đường Thống Nhất, khu phố 2, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Anh N, chị T vắng mặt; Anh Lân, bà C, anh Đ, anh P, chị L và chị L có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2021 của nguyên đơn – anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Thanh T và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của anh N, chị T trình bày:

Vào ngày 30-3-2014 anh N và chị T có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà C và các con của bà C, ông D (gồm anh Phong, chị L, anh P, chị L) cùng ký tên trong giấy sang nhượng, diện tích 480,3 m² (đo đạc hiện trạng 474,7m², thửa đất 630, tờ bản đồ số 12), đất tọa lạc tại xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, với giá 70.000.000 đồng nhưng chỉ ghi trong giấy tay sang nhượng 30.000.000 đồng, đã giao đủ tiền cho bà C, anh N và chị T đã nhận đất từ năm 2014, tại thời điểm này ông Châu Văn D đang bị bệnh có biết việc sang nhượng này. Hai bên có thỏa thuận khi nào ông D khỏe sẽ đi làm thủ tục sang tên, đến năm 2016 ông D mất không đi làm thủ tục sang tên được, năm 2018 bà C đi làm thủ tục thừa kế tài sản của ông D và làm thủ tục tách thửa cho anh N, chị T nhưng không làm thủ tục chuyển được vì anh Đ và anh P không đồng ý ký tên sự việc kéo dài đến ngày hôm nay. Năm 2021 xảy ra tranh chấp anh P có trồng trên đất 04 cây dừa, 01 cây sầu riêng và 01 cây mít. Tuy nhiên hiện nay chỉ có 03 cây dừa trên đất.

Nay yêu cầu bà C và những người con của ông D, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 480,3 m² (đo đạc hiện trạng 474,7m²) thửa đất 630, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà thừa nhận toàn bộ lời trình bày của người đại diện cho anh N và chị T D hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng bà có sang nhượng đất cho anh N, chị T (ông D bị bệnh, phải trả nợ cho con rể và nuôi con trai tên Phong học đại học) với giá tiền 70.000.000 đồng, nhưng chỉ ghi trên giấy tay 30.000.000 đồng, khi sang nhượng ông D bị bệnh nhưng vẫn nhận thức được, bà có hỏi ông D có đồng ý sang nhượng đất hay không, ông D gật đầu đồng ý sang nhượng nên mới làm giấy tay cho anh N và chị T, bà đã giao đất và nhận đủ số tiền 70.000.000 đồng của anh N và chị T từ năm 2014. Tại thời điểm sang nhượng có cây cao su (khoảng 70 cây đang thu hoạch, giao luôn cây cao su và 01 hàng xả cừ), sau này chị T, anh N bán cây cao su và xả cừ luôn. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với yêu cầu của anh N và chị T.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan anh Châu Viết P trình bày: Anh là con ruột của ông D và bà C giấy tay sang nhượng ngày 30-3-2014, anh xác nhận không ký tên, tại thời điểm năm 2014 việc bà C và ông D sang nhượng đất là anh hoàn toàn không biết vì anh không có mặt ở nhà đi làm xa thỉnh thoảng mới về nhà 01 lần, ông D bị bệnh không nói được tuy nhiên vẫn nhận biết được các con trong gia đình. Đến năm 2018 anh phát hiện anh N và chị T đã nhận sang nhượng đất của gia đình, không biết vợ chồng anh N và chị T nhận đất từ thời gian nào. Tháng 4-2021 anh có trồng cây trên phần đất tranh chấp đến ngày hôm nay chỉ C 03 cây dừa. Nay không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của bà C vì phần đất này anh muốn giữ lại để chia cho các anh em trong gia đình.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan anh Châu Đ trình bày: Gia đình có 05 anh chị em, đã chết 01 người là anh Châu Đức Phong bị tai nạn giao thông năm 2017 (chưa có vợ). Hiện nay chỉ C 04 người con, việc bà C sang nhượng đất cho anh N và chị T vào năm 2014 anh hoàn toàn không biết, không đồng ý việc sang nhượng này, năm 2014 anh không có mặt ở nhà và thường xuyên vắng mặt nên không nghe bà C nói về việc sang nhượng đất. Tháng 4/2021 anh mới biết việc bà C đã bán đất nên nay anh không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của bà C, anh muốn giữ lại phần đất này làm tài sản cho các anh chị em trong gia đình. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan chị Châu Thị Bích L và chị Châu Thị Mỹ L trình bày: Chị là con ruột của ông D và bà C, ông Châu Văn D đã chết vào năm 2016, năm 2014 bà C là mẹ ruột có sang nhượng cho anh N và chị T 01 phần đất có diện tích 480,3m² chị có ký tên trong giấy nhượng đất ngày 30-3-2014, cụ thể của việc sang nhượng chị không nhớ rõ, D hoàn cảnh gia đình khăn khăn nên bà C mới sang nhượng phần đất này để trị bệnh cho ông D, nuôi anh Phong đi học và trả nợ. Vợ chồng anh N và chị T đã nhận đất và sử dụng từ khi sang nhượng. Nay chị cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh N và chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chứng thư thẩm định số 3004/22/CER.VVALUES của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Chuẩn Việt kết luận: Quyền sử dụng đất diện tích 474.7 m², thửa 630, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp 1, xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh giá trị đất: 892.096.343 đồng, tài sản trên đất 1.750.000 đồng. Tổng giá trị tài sản: 893.846.000 đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa anh N, chị T, bà C và những người có quyền lợi, N vụ liên quan đối với phần đất có diện tích 480,3m² (đo đạc hiện trạng 474,7m²) thửa 630, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực; các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ; tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thị Thanh T có đơn khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, Điều 26, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30-3-2014 giữa: Bên chuyển nhượng: bà Đặng Thị C; bên nhận chuyển nhượng: anh Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thị Thanh T, đối với diện tích 480,3m² đo đạc thực tế 474,7 m², thửa 630, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh thấy rằng: Hợp đồng này là có thật đã được các bên thừa nhận, bà C đã nhận đủ số tiền 70.000.000 đồng và đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng, việc chuyển nhượng này có sự thỏa thuận giữa bà C, anh N, chị T, hai bên đã thực hiện quyền và N vụ xong. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N, chị T với bà C mặc dù được lập bằng giấy tay và không tuân thủ điều kiện về hình thức phải công chứng, chứng thực đối với giao dịch mà pháp luật bắt buộc về công chứng, chứng thực. Nhưng các bên đã đáp ứng điều kiện thực hiện ít nhất 2/3 N vụ trong giao dịch (anh N và chị T đã giao đủ 70.000.000 đồng) và các bên đều thừa nhận sự kiện này. D đó hợp đồng giữa anh N, chị T với bà C phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tại thời điểm xác lập năm 2014 thì hợp đồng này không tuân thủ về hình thức, tuy nhiên căn cứ vào quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II của Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng được công nhận.

[3] Mặt khác quá trình giải quyết vụ kiện bà C, chị L và chị L (là con ruột của bà C và ông D) đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng cho anh N và chị T điều này thể hiện qua hồ sơ tách thửa năm 2018 (bút lục 9,10,11,12) bà C đã

đi làm thủ tục tách thửa từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất D ông Châu Văn D, bà Nguyễn Thị C đứng tên đối với diện tích đất 1244 m² thửa đất số 101, tờ bản đồ số 08 thành 02 thửa khác nhau, thửa chuyển nhượng cho anh N và chị T là thửa 630, tờ bản đồ số 12, diện tích là 480,3m². Mặt khác bà C cũng đã giao đất cho anh N và chị T sử dụng từ năm 2014 và tài sản trên đất nhưng anh P và anh Đ không đồng ý nên mới xảy ra tranh chấp.

[4] Xét lời trình bày của anh Châu Đ và anh Châu Viết P không đồng ý về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh N và chị T; Việc bà C chuyển nhượng phần đất có diện tích 480,3m² (đo đạc thực tế 474,7 m²) là 01 phần tài sản chung của ông D và bà C, khi ông D C sống việc quản lý, sử dụng và định đoạt D bà C và ông D quyết định, hoàn cảnh gia đình khó khăn ông D bị bệnh tai biến phải điều trị lâu dài, anh Châu Viết Phong đang C đi học nên bà C phải sang nhượng phần đất này để lấy tiền chi tiêu sinh hoạt trong gia đình và trả nợ 05 chỉ vàng cho con rể, hai người con của bà C và ông D (chị L, chị L) cũng xác nhận sự việc này, D đó nay anh P và anh Đ chỉ là người thực hiện quyền thừa kế của ông D đã chết nên buộc anh Đ và anh P tiếp tục thực hiện quyền thừa kế thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh N, chị T là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa anh Châu Viết P tự nguyện di dời 03 cây dừa trên phần đất nói trên, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị T và bà C lập ngày 30-3-2014 nêu trên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Các chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá 36.000.000 đồng. Ghi nhận anh N và chị T tự nguyện chịu .

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: D bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà C thuộc trường hợp được miễn tiền án phí. Anh Châu Đ, Châu Viết P, chị Châu Thị Bích L, chị Châu Thị Mỹ L phải chịu: 300.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện cho anh N và chị T tự nguyện chịu: 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 309, 315 401, khoản 4 Điều 404, 405, 410, 699, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/ NQ- HĐ TP ngày 10 tháng 8 năm 2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, N vụ liên quan về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30-3-2014 giữa anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị C, anh Châu Đ, Châu Viết P, chị Châu Thị Bích L và chị Châu Thị Mỹ L đối với diện tích 480,3m² (đo đạc thực tế 474,7 m²) thửa đất 630, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp 1, xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực.

Anh Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thị Thanh T được quyền sử dụng diện tích đất 480,3m² (đo đạc thực tế 474,7m²) thửa 630, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp 1, xã Bến C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (*kèo theo sơ đồ đất số 67/ SD-HT ngày 29-3-2022 của Công ty trách nhiệm Hữu Hạn Một thành viên vật liệu Thuận Thiên Phát*).

Anh Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thị Thanh T được quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quyết định của bản án này.

Ghi nhận anh Châu Viết P tự nguyện di dời 03 cây dừa trên phần đất nói trên, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Chi phí tố tụng: Ghi nhận anh Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thị Thanh T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc, định giá 36.000.000 đồng (đã nộp xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận Nguyễn Văn N và chị Nguyễn Thị Thanh T tự nguyện chịu: 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh T và chị N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011759 ngày 12-10-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. 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 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.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- CCTHA Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu

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

ĐÃ KÝ

Thiều Thị Phụng