

Bản án số: 07/2020/DS-ST

Ngày: 10/9/2020.

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất nông nghiệp*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÀ - HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hoàng Ngọc Thành

Bà Lê Thanh Huyền

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hà tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên - Kiểm sát viên.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Luyện - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà.

Ngày 10 tháng 09 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐST-DS ngày 18/08/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2020/QĐST-DS ngày 04/9/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Hoàng Thị Th, sinh năm 1987; (có mặt)

Nơi cư trú: khu 11, phường N, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Tôn T, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn N, xã A, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Anh Vũ Đình C, sinh năm 1983; nơi cư trú: khu 11, phường N, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa

nguyên đơn trình bày: Ngày 25/6/2015, chị Hoàng Thị Th và chồng là anh Vũ Đình C nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Tôn T 500m² đất nông nghiệp ở khu vực đồng Nghĩa trang thuộc thôn N, xã A. Giá chuyển nhượng là 160.000.000đ; thời gian chuyển nhượng theo Nghị quyết 03 và quyết định 721 của UBND tỉnh Hải Dương; phương thức trả tiền 01 lần. Giữa hai bên lập, ký Biên bản chuyển nhượng đất vườn chuyển đổi 721. Ngoài ra, hai bên còn ký vào giấy biên nhận tiền có xác nhận của UBND xã P (nay là A). Diện tích đất nông nghiệp anh T chuyển nhượng cho chị Th có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tôn S. Nguồn gốc thửa đất của ông S là do Nhà nước giao đất để canh tác nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi anh Nguyễn Tôn T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tôn S cũng không hoàn thiện các thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, chị Th, anh C canh tác trồng chuối trên toàn bộ diện tích thửa đất. Trong toàn bộ thời gian sử dụng, khai thác thửa đất không có bất kỳ tranh chấp phát sinh về diện tích cũng như quyền sử dụng đối với thửa đất chị Th nhận chuyển nhượng. Nay chị Th, anh C có nguyện vọng được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, tuy nhiên phía anh T không hợp tác nên chị Th, anh C không hoàn thiện được các thủ tục cần thiết để trình cấp có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của mình đối với thửa đất mình nhận chuyển nhượng. Do vậy, chị Th làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa chị và anh Nguyễn Tôn T là hợp pháp để vợ chồng chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Tôn T trình bày: Ngày 25/6/2015, anh và chị Th có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Theo đó, anh T chuyển nhượng cho chị Th quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với thửa đất có diện tích 500m² tại khu vực đồng Nghĩa trang thuộc thôn N, xã A. Thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng, hai bên có lập văn bản về chuyển nhượng đất vườn chuyển đổi 721. Khi giao nhận tiền hai bên lập giấy biên nhận tiền có chữ ký của hai bên và chữ ký của người làm chứng; giấy biên nhận tiền có xác nhận đại diện UBND xã P (nay là A). Sau khi nhận đủ tiền, anh T đã bàn giao thửa đất cho vợ chồng chị Th, anh C. Từ khi chuyển nhượng, bàn giao đến nay, giữa anh T và vợ chồng chị Th không xảy ra tranh chấp gì về quyền sử dụng cũng như diện tích đất đã bàn giao. Anh T cho biết thêm, thửa đất anh chuyển nhượng cho vợ chồng chị Th có nguồn gốc từ việc anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tôn S ở thôn N vào năm 2014, thời điểm trước khi anh T kết hôn, là tài sản riêng của anh không liên quan gì đến vợ anh. Anh và ông S đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Do bận công việc làm ăn nên anh không để ý việc làm thủ tục cấp cho chị Th, anh C. Nay chị Th làm đơn khởi kiện yêu cầu công nhận

Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh thì quan điểm của anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh C trình bày: Anh nhất trí với nội dung như lời trình bày của nguyên đơn, không bổ sung nội dung gì khác.

Kết quả xác minh tại địa phương: Diện tích đất nông nghiệp anh T chuyển nhượng cho chị Th có nguồn gốc đất chia tiêu chuẩn của hộ gia đình ông S. Năm 1993, hộ ông S có 05 khẩu gồm cụ N, ông S, bà L, chị T, anh M (ông S là chủ hộ). Tại xã P (nay là A) mỗi khẩu được chia 500m², tiêu chuẩn đất nông nghiệp của hộ ông S được chia toàn bộ ở khu vực nghĩa trang là 3053m². Theo bản đồ đo hiện trạng năm 2004, toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng từ ông S cho ông T, và được chuyển nhượng lại cho chị Th nằm trong thửa 508 đứng tên chủ sử dụng là ông S, chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Từ năm 1993 đến nay thửa đất này không có tranh chấp phát sinh.

Lời khai của ông Nguyễn Tôn S: Ông khẳng định diện tích đất nông nghiệp anh T chuyển nhượng cho vợ chồng chị Th có nguồn gốc đất ông chuyển nhượng cho anh T vào năm 2014. Tại thời điểm chia đất ông chưa kết hôn, ông là chủ hộ, hộ ông có 05 người là cụ N, ông và 03 mẹ con bà L, mỗi khẩu chia 500m², gia đình ông chia ở khu vực Nghĩa trang. Đất này là đất tiêu chuẩn của ông và của cụ N, không liên quan tiêu chuẩn của ba mẹ con bà L. Từ khi lập gia đình, ông sinh sống cùng cụ N, ông là người sử dụng tiêu chuẩn của cụ N, khi ông chuyển nhượng cho anh T và anh T chuyển nhượng cho chị Th canh tác sử dụng, cụ N biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp. Ông xác định ông là người viết biên bản chuyển nhượng đất vườn chuyển đổi 721, giấy biên nhận tiền và ký người chứng kiến. Ông xác nhận rằng ông chuyển nhượng xong cho anh T, việc chuyển nhượng giữa anh T- chị Th thì hai bên tự giải quyết không liên quan gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông nên ông từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án, từ chối tham gia tố tụng.

Lời khai của bà Nguyễn Thị L: Bà L xác định diện tích đất chị Th nhận chuyển nhượng của anh T có nguồn gốc đất chia tiêu chuẩn của hộ gia đình ông S. Thời điểm chia ruộng bà đã ly hôn nên bà và các con bà được chia nằm trong khẩu của hộ gia đình ông S. Hộ gia đình ông S do ông S làm chủ hộ thời điểm chia đất nông nghiệp năm 1993 có 05 khẩu là ông S, cụ N và 03 mẹ con bà. Năm 1998, ba mẹ con bà ở riêng trên phần đất của được chia tiêu chuẩn, còn cụ N ở cùng ông S. Đất có tranh chấp trong vụ án không liên quan gì tiêu chuẩn của 03 mẹ con bà thuộc diện tích đất tiêu chuẩn được Nhà nước giao cho ông S, cụ N. Từ năm 1995, ông S là người sử dụng, canh tác thửa đất trên. Khi ông S chuyển nhượng cho anh T, anh T chuyển nhượng cho chị Th sử dụng canh tác trồng chuối từ năm 2015 đến nay cụ N, bà và các con bà biết nhưng không có tranh

chấp hay có ý kiến về việc chuyển nhượng cũng như quyền lợi của mình bị xâm phạm. Bà từ chối tham gia tố tụng tại Tòa vì bà không liên quan, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của ba mẹ con bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với anh Nguyễn Tôn T là có thực, các bên đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo thỏa thuận. Chị Th tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm bất kể trong trường hợp yêu cầu được chấp nhận hay không được chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hà phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng qui định của BLTTDS, người tham gia tố tụng: các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: đề nghị HĐXX căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124 và Điều 134, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 đề nghị Tòa án buộc chị Hoàng Thị Th và anh Nguyễn Tôn T phải công chứng hợp đồng trong một thời gian nhất định để hợp đồng có hiệu lực. Về án phí: Chị Hoàng Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định 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, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] 1. Về tố tụng:

Anh T được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh T nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ các tài liệu xác minh, thu thập trong quá trình thụ lý vụ án, có cơ sở để xác định cho đến thời điểm phiên xét xử sơ thẩm diễn ra, diện tích đất nông nghiệp anh T chuyển nhượng cho chị Th chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức hay cá nhân nào có nguồn gốc như sau:

Năm 1993, hộ gia đình ông S, bao gồm 05 khẩu (cụ N, ông S, bà L, chị T, anh M) do ông S là đại diện chủ hộ được giao đất nông nghiệp với định mức là 500m² (năm trăm mét vuông) cho một nhân khẩu. Từ năm 1995, ông S là người canh tác, sử dụng diện tích đất nông nghiệp của ông và của cụ N. Cụ N sinh sống cùng ông S từ năm 1998. Năm 1998, ba mẹ con bà L gồm bà L, chị T, anh M canh tác trên diện tích đất nông nghiệp được giao cho ba mẹ con không liên quan đến tiêu chuẩn đất nông nghiệp được giao của cụ N, ông S. Năm 2014, ông S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho mình sử dụng tại khu vực Nghĩa trang cho anh T. Anh T và ông S xác nhận giữa hai bên có giao dịch chuyển nhượng cho nhau và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo như thỏa thuận. Việc ông S chuyển nhượng cho anh T, các thành viên trong hộ gia đình ông đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối, không có tranh chấp, ông S xác định không còn quyền lợi liên quan thửa đất này do đã chuyển nhượng cho anh T. Ông cho rằng thửa đất anh T chuyển nhượng cho chị Th ngày 25/6/2015 nằm trong khuôn đất ông đã chuyển nhượng cho anh T trước đó có diện tích 500m² (năm trăm mét vuông) ở khu vực Nghĩa trang thuộc xã P (nay là xã A). Đặc điểm khuôn đất là đất vườn chuyển đổi theo Quyết định 721 có các cạnh cụ thể: phía Đông giáp đất chị L dài 10m, phía Nam giáp đất anh S1 dài 50m, phía Bắc giáp đất chị L1 dài 50m, phía Tây giáp đường 390B dài 10m. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, vợ chồng chị Th trực tiếp canh tác sử dụng trên thửa đất này. Do vậy, có thể đưa đến khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S cho anh T và từ anh T cho chị Th sau này đều do các bên tự thỏa thuận, giao dịch trong tình trạng minh mẫn, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối, không bị cưỡng ép, ép buộc nên đảm bảo điều kiện hiệu lực giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều xác nhận giao dịch dân sự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị Th ngày 25/6/2015 được lập thành văn bản, hai bên ký xác nhận và có người chứng kiến; chị Th đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng và anh T đã nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng từ chị Th. Các bên có thực hiện lập giấy biên nhận tiền, ký xác nhận đồng thời có người chứng kiến, xác nhận UBND xã P (nay là A). Giấy tờ chuyển nhượng giữa hai bên mặc dù không có chứng thực chính quyền địa phương nhưng đều được hai bên thừa nhận, có người chứng kiến, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Mặc dù giao dịch dân sự chuyển nhượng chưa tuân thủ triệt để về hình thức các bên không đưa hợp đồng đi chứng thực hoặc công chứng theo đúng thủ tục quy định pháp luật nhưng phải khẳng định rằng trên thực tế giao dịch có diễn ra, các bên trong giao dịch đã thực hiện các nghĩa vụ đúng như cam kết và không có yêu cầu đối với bên còn lại. Thêm vào đó, từ khi nhận chuyển nhượng đến

thời điểm hiện tại vợ chồng chị Th, anh C sử dụng canh tác ổn định, không có tranh chấp phát sinh. Ngoài ra, thực tế giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nông nghiệp tại địa phương, các bên trong giao dịch thường không thực hiện thủ tục xác thực tại chính quyền địa phương.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định việc khởi kiện của chị Th là có căn cứ cần được chấp nhận.

[4] Lời khai của đương sự và các tài liệu khác được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Diện tích đất anh T chuyển nhượng cho chị Th có nguồn gốc do anh T nhận chuyển nhượng của ông S vào năm 2014 trước khi anh T kết hôn, anh T khẳng định đây là tài sản riêng của anh không liên quan gì đến vợ anh. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định vợ anh T không có quyền nghĩa vụ gì trong vụ án này.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của chị Th được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa chị Th tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 13, Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 388, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị Th.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa vợ chồng chị Hoàng Thị Th và anh Nguyễn Tôn T ngày 25/6/2015 có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng chị Hoàng Thị Th có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Chị Hoàng Thị Th tự nguyện chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đồi trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí chị đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0001825 ngày 08/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hà.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo phần liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. /.

Nơi nhân:

- VKSND huyện Thanh Hà;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hằng