

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 98/2020/DS-ST
Ngày 29-9-2020
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 THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Minh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc;
2. Bà Châu Hồng Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Anh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vương- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2020/TLST-DS ngày 20/5/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2020/QĐXXST-DS ngày 24/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2020/QĐST-DS ngày 11/9/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị P, sinh năm 1977;

Thường trú: Xóm 5, thôn Thuận T2, xã H, huyện N, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1984; địa chỉ: 438 Nguyễn An Ninh, khu phố Đ, phường A, thành phố D, tỉnh B, đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Xuân H, sinh năm 1990;

Thường trú: Thôn Mỹ T, xã M, huyện H, tỉnh Đ, vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Đậu Đức N, sinh năm 1992;

Địa chỉ: 438 (số cũ 19/32) Nguyễn An Ninh, khu phố Đ, phường A, thành phố D, tỉnh B, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2020, lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phan Thị P là bà Nguyễn Thị Thu L trình bày:

Vào ngày 28/7/2019 giữa bà Phan Thị P và bà Phạm Thị Xuân H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng bà Phạm Thị Xuân H chuyển nhượng cho bà Phan Thị P quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 3237, tờ bản đồ số 8, diện tích 68,2m² tọa lạc khu phố C, phường Đ, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS17012 ngày 22/12/2015 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Hoàng Văn C đã được cập nhật biến động sang tên cho bà Phạm Thị Xuân H ngày 11/7/2018. Trên đất có 01 căn nhà 3 tầng. Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Bà P đã giao đầy đủ tiền cho bà H và bà H có ký nhận đủ số tiền của bà P. Bà H đã bàn giao nhà đất cho bà P quản lý, sử dụng cho đến nay. Sau khi ký hợp đồng thì giữa bà P, bà H có ra văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng nhưng do giấy chứng nhận độc thân của bà H đã hết hạn, nên không công chứng hợp đồng được. Từ đó đến nay bà P đã nhiều lần yêu cầu bà H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà P nhưng bà H không hợp tác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P. Vì vậy, bà Phan Thị P khởi kiện yêu cầu:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 28/7/2019 giữa bà Phan Thị P với bà Phạm Thị Xuân H, đối với diện tích đất 68,2m² tọa lạc khu phố C, phường Đ, thành phố D, tỉnh B là hợp pháp.

+ Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 68,2m², thuộc thửa số 3237, tờ bản đồ số 8 tọa lạc khu phố C, phường Đ, thành phố D, tỉnh B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS17012 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/12/2015 là thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Phan Thị P.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2019 có chữ ký của bà Phạm Thị Xuân H.

- *Đối với bị đơn bà Phạm Thị Xuân H:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bằng hình thức niêm yết và yêu cầu bà Phạm Thị Xuân H có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của bà Phan Thị P nhưng bà H không có ý kiến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Vào ngày 20/8/2020, Tòa án triệu tập bà H tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải, nhưng bà H vắng mặt không có lý do. Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu bà H tham gia phiên tòa vào ngày 11/9/2020 và ngày 29/9/2020 nhưng bà H vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

- *Người làm chứng ông Đậu Đức N có yêu cầu giải quyết vắng mặt tuy nhiên tại bản tự khai ngày 10/7/2020 ông N trình bày:* Ngày 28/7/2019 ông N có làm chứng cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị P và bà Phạm Thị Xuân H đối với diện tích đất 68,2m² thuộc thửa số 3237, tờ bản đồ số 8 tọa lạc khu phố C, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Sau khi ký hợp đồng thì bà P đã giao nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà H, hai bên ký tên xác nhận trước mặt ông N. Tại phần xác nhận của người làm chứng ông N có ghi người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân T do ông T đi cùng bà P nên ông N đã ghi nhầm tên, thực chất người nhận chuyển nhượng và người trả tiền là bà P.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quyền sử dụng đất diện tích 68,2m² có giá 25.000.000 đồng/m² tổng giá trị 1.705.000.000đồng. Các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở loại riêng lẻ 03 tầng có kết cấu: Nền gạch nem, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men (tầng 1) khung cột, sân, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ + sắt kính, trần thạch cao, phía trước tầng trệt có mái tôn, cửa sắt, diện tích 139m² có giá 5.950.000 đồng/m², giá trị sử dụng còn lại 65%, thành tiền: 139m² x 5.950.000 đồng/m² x 65% = 537.528.500 đồng; 01 điện kế chính có giá 1.755.000 đồng; 01 đồng hồ nước có giá 234.000 đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D:* Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa đã đảm bảo tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người làm chứng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ Điều 228, 229 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng là đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị P đối với bị đơn bà Phạm Thị Xuân H là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phan Thị P là bà Nguyễn Thị Thu L và người làm chứng ông Đậu Đức N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Phạm Thị Xuân H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định của Điều 228, 229 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Đối với ông Nguyễn Xuân T tại bản tự khai ngày 10/7/2020 ông T là chồng của bà Phan Thị P, ông T xác định đối với số tiền 3.000.000.000 đồng mà bà P dùng để nhận chuyển nhượng đất của bà Phạm Thị Xuân H là tiền riêng của bà P, ông không có bất cứ đóng góp gì số tiền này. Vì vậy, trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà H thì ông T không có quyền lợi và nghĩa vụ gì. Đồng thời ông T có đơn đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng trong vụ án trên. Do đó, Tòa án không đưa ông Nguyễn Xuân T vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Bị đơn bà Phạm Thị Xuân H cố tình vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có ý kiến, không cung cấp chứng cứ, nên Tòa án căn cứ vào chứng cứ nguyên đơn cung cấp và tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được để xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2019 có chữ ký của bà H và tại phần cuối của hợp đồng bà Phạm Thị Xuân H có xác nhận “*tôi đã nhận đủ 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng)*”, có đủ cơ sở xác định vào ngày 28/7/2019 giữa bà Phan Thị P và bà Phạm Thị Xuân H có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đó bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất (nhà) có diện tích 68,2m² thuộc thửa đất số 3237, tờ bản đồ số 8, tọa lạc khu phố C, phường Đ, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh B, theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS17012 ngày 22/12/2015 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Hoàng Văn C đã được cập nhật biến động sang tên cho bà Phạm Thị Xuân H ngày 11/7/2018, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, bà P đã thanh toán đủ số tiền cho bà H, bà H đã ký xác nhận, nhận đủ số tiền, đồng thời bà H đã bàn giao nhà đất cho bà P, bà P nhận nhà, quản lý và sinh sống tại nhà đất này. Đồng thời việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà P có sự xác nhận làm chứng của ông Đậu Đức N. Bị đơn bà Phạm Thị Xuân H đã được tổng đạt hợp lệ để tham gia tố tụng nhiều lần nhưng bà H vắng mặt không có lý do và không có văn bản nào thể hiện ý kiến của bà H về việc không thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2019, đồng thời bà H cũng không xuất trình chứng cứ chứng minh bà H không chuyển nhượng nhà đất cho bà P. Tại thời điểm bà P và bà H giao kết hợp đồng chuyển nhượng, bà H là chủ sử dụng hợp pháp đối với nhà đất nói trên nên bà H có quyền chuyển nhượng nhà đất cho bà P, bà P đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà H, bà H cũng đã giao nhà đất cho bà P quản lý sử dụng. Mặc dù việc giao kết hợp đồng giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Vì vậy, bà Phan Thị P khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phan Thị P và bà Phạm Thị Xuân H là hợp pháp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2019 (giấy tay) và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đo đạc thực tế là 68,2m², thuộc thửa số 3237, tờ bản đồ số 8 tọa lạc khu phố C, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS17012 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/12/2015 là thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Phan Thị P là phù hợp với quy định của Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Phạm Thị Xuân H.

[5] Lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D là phù hợp như những phân tích nêu trên.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị P không phải chịu. Bị đơn bà Phạm Thị Xuân H phải chịu toàn bộ án phí, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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 án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục hồ sơ: Bị đơn bà Phạm Thị Xuân H chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục hồ sơ. Nguyên đơn bà Phan Thị P đã đóng tạm ứng chi phí nên bà Phạm Thị Xuân H phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Phan Thị P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 129, 500 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 167, 168, Luật đất đai 2013.

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị P đối với bị đơn bà Phạm Thị Xuân H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị P với bà Phạm Thị Xuân H thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2019.

1.2. Bà Phan Thị P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 68,2m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 3237, tờ bản đồ số 8, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS17012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hoàng Văn C ngày 22/12/2015 đã được cập nhật biến động (chuyển nhượng) cho bà Phạm Thị Xuân H ngày 11/7/2018 và tài sản gắn liền với đất (nhà) tọa lạc khu phố C, phường Đ, thành phố D, tỉnh B (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Phan Thị P có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật đối với nhà, đất nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Xuân H chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Trả lại cho bà Phan Thị P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0040507 ngày 19/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh B.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ: Bị đơn bà Phạm Thị Xuân H có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn bà Phan Thị P số tiền là 3.180.000 đồng (ba triệu một trăm tám mươi nghìn đồng).

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh B;
- VKSND thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố. D;
- Dương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Phan Thị Minh Châu