

**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: 60/2021/DS-ST
Ngày 30-12-2021
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 Nguyễn Thị Mỹ Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thu Thủy;
2. Ông Phạm Minh Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long, 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: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021, 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 91/2021/TLST-DS ngày 06/4/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2021/QĐXXST-DS ngày 16/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều T; sinh năm 1974; địa chỉ: 10A/6 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Đỗ Thành H, sinh năm 1996; địa chỉ: Tổ 2 khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh B – là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H – Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh N; địa chỉ: 467/7 Đại lộ B, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh B. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn 2, xã C, huyện C, tỉnh Đ. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Gíp Sấn S; sinh năm 1972; địa chỉ: 10A/6 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Trước đây, bà Trần Thị T1 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 95m², thuộc thửa đất số 863, tờ bản đồ số 11, tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh B. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2683QSDĐ/TĐH ngày 02/10/2000. Năm 2004, bà Trần Thị T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 95m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kiều T với số tiền chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, thể hiện qua Hợp đồng sang nhượng đất ngày 13/02/2004 và Giấy ủy quyền ký kết ngày 25/04/2004. Số tiền nhận chuyển nhượng đất trên bà T đã thanh toán đủ cho bà Trần Thị T1. Vào thời điểm đấy do bà Trần Thị T1 đang làm việc và sinh sống tại thôn 2, xã C, huyện C, tỉnh Đ nên chưa tiến hành thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Tuy nhiên, bà T1 đã giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T nhận và bà T trực tiếp quản lý, sử dụng, đồng thời bà T đã tiến hành xây dựng công trình trên đất bao gồm: 01 nhà ở và 04 phòng trọ.

Hiện nay bà Trần Thị T1 đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số CS27279 ngày 10/12/2019 (giấy mới) đổi với phần đất có diện tích 95m² nêu trên, với các thông tin được cập nhật mới là: diện tích đất đo đạc thực tế giảm còn 93,8m², thuộc thửa đất số 3399, tờ bản đồ số 41, tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B.

Sau đó, bà T đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu bà Trần Thị T1 hỗ trợ bà để hoàn tất thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với phần đất nêu trên cho mình. Tuy nhiên, bà Trần Thị T1 không đồng ý ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng với lý do thửa đất mới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới không đúng với số thửa, tờ bản đồ cũ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2683QSDĐ/TĐH ngày 02/10/2000 đã cấp cho bà.

Vì vậy, bà T1 khởi kiện yêu cầu:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới dạng Hợp đồng sang nhượng đất ngày 13/02/2004 và Giấy ủy quyền ngày 25/04/2004 giữa bà Nguyễn Thị Kiều T với bà Trần Thị T1 đối với phần đất có diện tích 95m² (nay giảm còn 93,8m²), thuộc thửa đất số 863 (nay là thửa đất số 3399), tờ bản đồ số 11 (nay là tờ bản đồ số 41), tọa lạc tại ấp Đ (nay là khu phố T), xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) D, tỉnh B, theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS27279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/12/2019 mang tên bà Trần Thị T1.

+ Công nhận cho bà Nguyễn Thị Kiều T quyền quản lý, sử dụng và được quyền đăng ký, làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 95m^2 (nay giảm còn $93,8\text{m}^2$), thuộc thửa đất số 863 (nay là thửa đất số 3399), tờ bản đồ số 11 (nay là tờ bản đồ số 41), tọa lạc tại ấp Đ (nay là khu phố T), xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) D, tỉnh B.

- Tại Đơn đề nghị ngày 05/4/2021 bị đơn bà Trần Thị T1 trình bày:

Ngày 25/4/2004 bà có bán cho bà Nguyễn Thị Kiều T một mảnh đất với diện tích 95m^2 . Sau khi hai bên thỏa thuận xong bà đã nhận tiền và giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mọi giấy tờ có liên quan cho bà T1 để bà T tự sang tên nhưng không hiểu lý do gì mà bà T để đến năm 2019 bà T mới tìm đến địa chỉ nhà bà để nhờ bà cung cấp bổ sung giấy tờ để sang tên. Bà cũng đã cung cấp giấy tờ và ký vào mẫu đơn đầy đủ cho bà T.

Đến ngày 25/12/2019 bà T báo cho bà T1 là giấy tờ đã xong nên nói bà T1 xuống ký giấy tờ để sang tên cho bà T. Tuy nhiên, sau khi bà T1 xuống thì bà T đưa ra cho bà T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thông tin trên giấy này chỉ đúng tên và địa chỉ của bà T1, còn số sê-ri, số thửa đất và tờ bản đồ không đúng với hồ sơ đất của bà nên bà không đồng ý ký hợp đồng công chứng cho bà T. Nay bà T1 yêu cầu Tòa án xác minh thửa đất bà đã chuyển nhượng cho bà T có thay đổi thì bà mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T.

- Tại bản tự khai ngày 25/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Gíp Sấn S trình bày:

Ông Gíp Sấn S là chồng của bà Nguyễn Thị Kiều T. Ông hoàn toàn thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kiều T.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T1 và bà Nguyễn Thị Kiều T không vi phạm điều kiện về chủ thể và nội dung; còn về hình thức thì hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng bà T đã thanh toán tiền đầy đủ, bà T1 đã giao đất cho bà T xây dựng nhà ở trên đất từ đó cho đến nay. Do đó, căn cứ vào hướng dẫn của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì đủ điều kiện để công nhận hợp đồng.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất tranh chấp hiện có: 01 nhà ở riêng lẻ diện tích $31,5\text{m}^2$; 01 nhà ở cho thuê (nhà trọ) diện tích 43m^2 , 01 nhà tạm, 01 mái che tôn. Các tài sản trên đất là của bà Nguyễn Thị Kiều T xây dựng từ năm 2004.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự là hợp lệ.

Về nội dung vụ án, xét thấy nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng sang nhượng ngày 12/3/2004; nguyên đơn đã nhận đất và cất nhà ở trên đất, bị đơn đã được thanh toán tiền đầy đủ nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án triệu tập bà T1 tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà T1 vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của bà T có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên vụ án không thể tiến hành hòa giải được. Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Bị đơn bà Trần Thị T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa vào các ngày 15/12/2021 và ngày 30/12/2021 nhưng bà T1 vắng mặt hai lần liên tiếp; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Gịp Sấn S có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Giữa bà Trần Thị T1 và bà Nguyễn Thị Kiều T có quan hệ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà T1 có chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 95m² tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh B, giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Điều này được thể hiện tại Hợp đồng sang nhượng ngày 13/02/2004 (giấy tay). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hai bên đã thực hiện trên thực tế, cụ thể là bà T1 đã giao đất và toàn bộ giấy tờ đất cho bà T quản lý, sử dụng từ đó đến nay; bà T đã thanh toán tiền cho bà T1 đầy đủ. Những vấn đề này đã được bà T và bà T1 thừa nhận trong Đơn khởi kiện, bản tự khai của bà T và Đơn đề nghị ngày 05/4/2021 của bà T1. Sự thừa nhận của các đương sự cũng phù hợp với những chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án như: Hợp đồng sang nhượng ngày 13/02/2004, giấy ủy quyền ngày 25/4/2004.

[3] Thời điểm thỏa thuận thực hiện việc chuyển nhượng này, diện tích đất chuyển nhượng là 95m thuộc thửa 863, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2683QSDĐ/TĐH ngày 02/10/2000. Hiện nay thửa đất này đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (Giấy chứng nhận QSDĐ số 27279 ngày 10/12/2019). Căn cứ hồ sơ đăng ký biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An cung cấp cho Tòa án thể hiện: Bà T1 có ký giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim S hoàn tất mọi thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thông tin bản đồ địa chính hiện hữu (Giấy ủy quyền ngày 27/5/2019). Theo nội

dung xác nhận thay đổi thông tin sử dụng đất ngày 13/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An được thể hiện tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2683/QSDĐ/TĐH ngày 02/10/2000, thì thông tin thửa đất của bà T1 chuyển nhượng cho bà T đã được điều chỉnh, cụ thể như: Nội dung về chủ sử dụng đất “Hộ Trần Thị T1” được đính chính lại là “bà Trần Thị T1”; số chứng minh nhân dân của bà Trần Thị T1 được thay đổi từ số “161310898” thành “245117035”; địa chỉ thường trú của bà T1 thay đổi từ “xã P, T, N” thành “Thôn 2, C, C, tỉnh Đ”; địa chỉ thửa đất thay đổi từ “ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh B” thành khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh B”. Sau đó, trên cơ sở hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 (ủy quyền cho bà S) thì thửa đất của bà T1 chuyển nhượng cho bà T đã được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (Giấy chứng nhận QSDĐ số 27279 ngày 10/12/2019) với các thông tin: diện tích 93,8m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 3399, tờ bản đồ số 41 tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh B. Tại văn bản số 2309/CNVPĐKĐĐ-LT ngày 20/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An phúc đáp cho Tòa án cũng xác nhận những thông tin biến động nêu trên về thửa đất của bà Trần Thị T1. Như vậy, có đủ cơ sở xác định thửa đất bà T1 chuyển nhượng cho bà T hiện nay là thửa đất số 3399, tờ bản đồ số 41, diện tích theo đo đạc thực tế là 93,8m².

[4] Theo ý kiến của bà T1 tại Đơn đề nghị ngày 05/4/2021 thì bà T1 thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho bà T và đã nhận tiền đủ, đã giao đất và giấy tờ đất cho bà T để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà T1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho bà T vì lý do thửa đất có thay đổi số thửa. Qua ý kiến của bà T1 cho thấy hiện nay bà T1 cũng không có tranh chấp gì với bà T mà do có sự thay đổi về thông tin thửa đất nên bà T1 không đồng ý hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho bà T với những thông tin khác thông tin thửa đất tại thời điểm bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T.

[5] Xét thấy, việc chuyển nhượng giữa bà T1 và bà T là có thật, hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật; chỉ vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II thì: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng.”*. Trong trường hợp này, phần đất chuyển nhượng bà T1 đã giao cho bà T quản lý, sử dụng và bà T đã cất nhà ở trên đất, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà T đủ điều kiện để được công nhận.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà T1 được thể hiện bằng Hợp đồng sang nhượng ngày 13/02/2004, Giấy ủy quyền ngày 25/4/2004 và công nhận cho bà T được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 93,8m², thuộc thửa đất số 3399, tờ bản đồ số 41 là có căn cứ chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa và quan điểm pháp lý của Luật sư bảo vệ quyền và hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kiều T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và tự nguyện chịu chi phí này.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T1 phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 92, 144, 147, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiều T đối với và Trần Thị T1 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 Trần Thị T1 với bà Nguyễn Thị Kiều T được thể hiện bằng Hợp đồng sang nhượng ngày 13/02/2004 và Giấy ủy quyền ngày 25/4/2004.

1.2. Bà Nguyễn Thị Kiều T được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 93,8m², thuộc thửa đất số 3399, tờ bản đồ số 41 (có trích lục bản đồ địa chính kèm theo) tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B (Giấy chứng nhận QSDĐ số 27279 ngày 10/12/2019 cấp cho bà Trần Thị T1).

Bà Nguyễn Thị Kiều T được quyền đăng ký biến động thông tin chủ sử dụng đất sang tên cho bà trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Trần Thị T1 được Tòa án công nhận.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kiều T tự nguyện chịu 3.300.000 (ba triệu ba trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Kiều T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0049460 ngày 02/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- Đương sự (02);
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- CCTHADS TP. Dĩ An (01);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (02).

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

Nguyễn Thị Mỹ Thanh

