

**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: 34/2020/DS-ST
Ngày: 10-6-2020
Về việc 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 Đỗ Thị Liễu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn N Diệp;
2. Ông Tô Văn Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thương, 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 Phạm Đình Ngân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Trị H, sinh năm 1987; thường trú: Số 28/1/20, đường số 16, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1965 và ông Huỳnh Văn X, sinh năm 1964; cùng thường trú: Số 83B/21, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Văn phòng Công chứng T; trụ sở: Số 331, đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972; thường trú: Số 101A, tổ 12, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2020, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/11/2017, ông Đặng Trị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thị Kim N tại Văn phòng công chứng T với diện tích 616m² thuộc thửa 2452 tờ bản đồ 26 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Phần đất trên đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06351 cho bà Nguyễn Thị Kim N ngày 08/9/2017. Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện diện tích 616m² nhưng thực tế ông H chỉ nhận chuyển nhượng 400m², giá 2.800.000.000đ. Diện tích còn lại là của bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim N. Ông H đã trả hết tiền cho bà N, đồng thời vợ chồng bà N đã giao đất cho ông. Ngày 08/5/2018, bà Phạm Thị H đã được Tòa án nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) quyết định hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012050 quyền số 03 ngày 24/11/2017 đồng thời công nhận cho bà H được quyền quản lý sử dụng diện tích 216m². Về 01 phần hợp đồng chuyển nhượng còn lại của ông chưa được Tòa án công nhận nên đến nay ông H vẫn chưa làm các thủ tục để tách thửa được. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012050 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 24/11/2017 giữa ông Đặng Trị H với bà Nguyễn Thị Kim N, ông Huỳnh Văn X là hợp pháp;

+ Công nhận diện tích 400m² thuộc 01 phần thửa 2452 tờ bản đồ 26 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Đặng Trị H.

Trên đất hiện nay có 01 số tài sản nhưng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2020, bà N trình bày:

Bà và ông Huỳnh Văn X là vợ chồng. Ngày 24/11/2017, vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 616m² thuộc thửa 2452 tờ bản đồ 26 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với ông Đặng Trị H. Hợp đồng được Văn phòng công chứng chứng thực theo đúng quy định. Tuy nhiên, vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng cho ông H diện tích 400m², diện tích còn lại là của bà Phạm Thị H. Vợ chồng bà đã nhận hết tiền chuyển nhượng từ ông H và đã giao đất cho ông H sử dụng. Nay với yêu cầu của ông H, bà đồng ý và không có yêu cầu gì.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn X có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên tại bản tự khai ngày 21/01/2020, ông X trình bày:

Ông thống nhất vào ngày 24/11/2017, vợ chồng ông có chuyển nhượng diện tích 400m² thuộc 01 phần thửa 2452 tờ bản đồ 26 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông Đặng Trị H. Hợp đồng thể hiện diện tích chuyển nhượng là 616m² nhưng thực tế vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng cho ông H 400m², diện tích 216m² còn lại là của bà Phạm Thị H. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng chứng thực theo đúng quy định. Vợ chồng ông đã nhận hết tiền từ ông H và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giao đất cho ông H sử dụng. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông đồng ý không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 20/02/2020 và ngày 15/5/2020, bà H trình bày:

Nguyên phần đất diện tích 616m² có nguồn gốc bà nhận chuyển nhượng từ bà Đào Thị M với giá 7.500.000đ/m². Sau đó, bà H bán 400m² cho bà Nguyễn Thị Kim N, bà H để cho bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 08/9/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Kim N. Khi bà N chuyển nhượng đất cho ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng cả phần diện tích đất của bà H. Do đó, tháng 11/2017 bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã D (nay là thành phố D). Ngày 08/5/2018, Tòa án nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) đã quyết định hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 216m² đồng thời công nhận cho bà H được quyền quản lý sử dụng diện tích 216m², bà đã xây nhà sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Diện tích 400m² còn lại của ông H, trong phần đất bà N bán cho ông H 400m² có 50m² đất thổ cư của bà H, giữa các bên đã thỏa thuận, ông H được quyền quản lý sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất thổ cư và có nghĩa vụ trả cho bà H 40.000.000đ (giá của 50m² thổ cư). Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà không có ý kiến gì. Số tiền 40.000.000đ ông H chưa trả cho bà, tuy nhiên bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện ông H thành vụ án khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại bản tự khai ngày 27/3/2020 trình bày:

Ngày 24/11/2017, Văn phòng công chứng T có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012050 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đặng Trị H với bà Nguyễn Thị Kim N, ông Huỳnh Văn X. Việc công chứng đã được thực hiện đúng theo quy định của luật công chứng và các văn bản có liên quan. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương:

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Căn cứ vào quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định pháp luật có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng dân sự, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt, Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự là đúng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Quá trình tố tụng, bà Trần Thị Mỹ L là vợ của ông Đặng Trị H có văn bản gửi cho Tòa án xác nhận khoản tiền 2.800.000.000đ ông H thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m² với vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim N là tài sản riêng của ông H, không liên quan đến bà; đồng thời đề nghị Tòa án không triệu tập bà L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Tòa án không đưa bà Trần Thị Mỹ L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt, căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T chứng thực số 012050 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2017 để chuyển nhượng diện tích 400m² thuộc 01 phần thửa 2452 tờ bản đồ 26 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T chứng thực số 012050 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2017, trong đó thể hiện nguyên đơn nhận chuyển nhượng diện tích 616m² thuộc thửa 2452 tờ bản đồ số 26 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Quá trình tố tụng, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H đều xác nhận diện tích

thực tế nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn là 400m², diện tích còn lại 216m² là của bà H. Đồng thời, tại Quyết định công nhận thỏa thuận số 29/2018/QĐST-DS ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) đã quyết định “*Hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012050 quyền số 3 ngày 24/11/2017 của Văn phòng công chứng T giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Huỳnh Văn X với ông Đặng Trị H đối với diện tích 216m² thuộc thửa 2452 tờ bản đồ số 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH963887 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06351 ngày 08/9/2017 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; bà Phạm Thị H được quyền sử dụng diện tích 216m² thuộc thửa 2452 tờ bản đồ số 26...*”. Quyết định trên đã có hiệu lực pháp luật, bà H đã nhận đất và quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay. Phần hợp đồng còn lại đối với diện tích 400m² là nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn, nguyên đơn đã giao hết tiền cho bị đơn đồng thời đã nhận đất. Hợp đồng trên thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, nội dung thỏa thuận của hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không vi phạm các điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được chứng thực theo đúng quy định nên các bên tham gia phải có nghĩa vụ thực hiện. Quá trình tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý công nhận 01 phần hiệu lực còn lại của hợp đồng. Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013 có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay trên đất có 01 sổ tài sản nhưng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

[4] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H cho rằng trong diện tích 400m² nguyên đơn nhận chuyển nhượng có 114m² đất thổ cư, trong đó có 50m² đất thổ cư của bà. Giữa bà với bà N, ông H đã thỏa thuận theo đó ông H được quyền quản lý sử dụng 114m² đất thổ cư và có nghĩa vụ trả cho bà 40.000.000đ. Quá trình tố tụng, bà H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, trường hợp giữa bà H với ông H có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Đây là sự tự nguyện của bà H nên Tòa án ghi nhận và giành cho bà H quyền khởi kiện yêu cầu ông H trả 40.000.000đ khi có phát sinh tranh chấp.

[5] Chi phí thẩm định, định giá và trích lục hồ sơ: Ông Đặng Trị H tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án.

[6] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D là phù hợp nên chấp nhận.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim N và ông Huỳnh Văn X phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 ông Đặng Trị H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N, ông Huỳnh Văn X về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012050 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 24/11/2017 giữa ông Đặng Trị H với bà Nguyễn Thị Kim N, ông Huỳnh Văn X đối với diện tích 400m² thuộc 01 phần thửa 2452 tờ bản đồ số 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH963887 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06351 ngày 08/9/2017 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là hợp pháp;

+ Ông Đặng Trị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 400m² (114m² đất ở tại đô thị, 286m² đất trồng cây lâu năm) thuộc 01 phần thửa 2452 tờ bản đồ số 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH963887 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06351 ngày 08/9/2017 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vị trí thửa đất trên sơ đồ kèm theo).

Ông Đặng Trị H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đối với quyền sử dụng đất được sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị H về việc không yêu cầu ông Đặng Trị H thanh toán 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng trị giá 50m² đất ở đô thị và giành cho bà Phạm Thị H được quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có phát sinh tranh chấp.

3. Chi phí thẩm định, định giá và trích lục hồ sơ: Ông Đặng Trị H tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim N, ông Huỳnh Văn X phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Trả lại cho ông Đặng Trị H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0039977 ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án này 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 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:

- VKSND thành phố D;
- CCTHA dân sự thành phố D;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Đỗ Thị Liễn