

Bản án số: 100/2020/DS-ST

Ngày: 07-8-2020

*“V/v: T/c Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Linh Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Văn Hùng;

2. Ông Nguyễn Chí Lin;

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Tú – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 07 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 678/2019/TLST-DS ngày 06/12/2019 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 195/2020/QĐXXST – DS ngày 25 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1991.

Địa chỉ: ấp 1, xã M, huyện ĐH, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thanh T, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp Ch, xã ĐL, huyện Đ, tỉnh L

(Theo văn bản ủy quyền chứng thực số 13110 ngày 21/11/2019 của Văn phòng công chứng Lê Ngọc M).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/11/2019, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Hồ Thanh T đại diện bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 05/5/2019, bà Nguyễn Thị L có đặt cọc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị C diện tích đất 87m² thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh L. Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Ngày 05/5/2019, ông S đã nhận cọc là 50.000.000đồng. Đến ngày 05/6/2019, hai bên ra công chứng ký hợp đồng chính thức, bên bà L đã giao đủ số tiền còn lại là 100.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng công chứng và nhận tiền thì bên ông S không cung cấp được bản trích đo địa chính đất nên thủ tục công chứng còn chờ bản vẽ, ông S có cam kết sau một tháng sẽ làm thủ tục cấp giấy cho bà L xong. Sau đó, bà L liên hệ nhưng phía ông S, bà L viện nhiều lý do cho rằng buộc bên bà L phải chịu số tiền thuê dịch vụ làm giấy chứng nhận và chịu tiền thuế thu nhập, thuế chuyển quyền, không đưa bản chính giấy chứng nhận để thực hiện hợp đồng sang tên cho bà L và phát sinh tranh chấp. Qua đo đạc thực tế thì đất chuyển nhượng ông S giao cho bà L thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, xã M, huyện Đ, tỉnh L của ông S chuyển nhượng cho bà L có diện tích là 92,50m², loại đất ONT (ngang 5m x dài 18,5m).

Nay bà L khởi kiện yêu cầu:

+ Yêu cầu ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký vào ngày 15/6/2019 đối với diện tích đất 92,50m² (ngang 5m x dài 18,5m) thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh L.

+ Bà Nguyễn Thị L được đăng ký và đứng tên diện tích đất 92,50m² thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Bị đơn ông Lê Văn S trình bày:

Ông Lê Văn S thống nhất vào ngày 05/5/2019, bà Nguyễn Thị L có đặt cọc để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông diện tích đất 87m² thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh L. Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Ngày 05/5/2019, ông S đã nhận cọc là 50.000.000đồng. Đến ngày 05/6/2019, hai bên có ra công chứng ký hợp đồng chính thức, ông S đã nhận đủ số tiền còn lại là 100.000.000đồng.

Từ khi ký hợp đồng công chứng đến nay không làm được thủ tục cấp giấy cho bà L là do ông và bà L còn tranh chấp số tiền chi phí làm dịch vụ đo vẽ và các khoản thuế thu nhập phải nộp cho Nhà nước.

Nếu bên bà L chịu nộp các chi phí dịch vụ và nộp tiền thuế thu nhập, thuế chuyển quyền thì ông S đồng ý giao giấy chứng nhận để cho bà Nguyễn Thị L được làm thủ tục đứng tên diện tích đất 92,50m² (đồng ý giao đất theo diện tích đo đạc lại tăng chiều dài đất từ 17,5m thành 18,5m) thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Hồ Thanh T đại diện bà Nguyễn Thị L giữ nguyên ý kiến trình bày; không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn ông Lê Văn S không có đơn phản tố; không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 262 BLTTDS năm 2015:

Về thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa đúng và đầy đủ người vào tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và điều tra vụ án được tiến hành khách quan, đúng pháp luật. Tham gia trực tiếp tại phiên tòa xét thấy các bên đương sự và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định rõ yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập; các bên xác định không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ đã thu thập, ý kiến của những người làm chứng và diễn biến tại phiên tòa thì có căn cứ xác định: bà Nguyễn Thị L khởi kiện có cung cấp chứng cứ thể hiện bà L có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn S diện tích đất 92,50m² thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh L, bà L đã giao đủ tiền và đã nhận đất. Trong quá trình giải quyết các bên còn tranh chấp chi phí làm dịch vụ đo vẽ và các khoản thuế thu nhập nộp cho Nhà nước.

Tại phiên tòa, (sau phần xét hỏi) ông Trọng đại diện cho bà L đồng ý chịu các chi phí làm dịch vụ đo vẽ và các khoản thuế thu nhập nộp cho Nhà nước nên bên ông S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2019. Nhận thấy, việc các bên giao nhận đủ tiền và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2019 là tự nguyện và phù hợp qui định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng này và xem xét lại điều kiện tách thửa đất để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L theo đúng qui 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 và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện ngày 19/11/2019, bà Nguyễn Thị L căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2019 để yêu cầu ông Lê Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là còn trong thời hiệu khởi kiện và xác định quan

hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, việc thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 BLTTDS năm 2015.

[1.2]. *Về sự vắng mặt của các đương sự*: Xét bà Nguyễn Thị C là bị đơn (vợ ông S) có cung cấp ý kiến trình bày và có đề nghị vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt bà Cúc theo quy định khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2019:

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện và cung cấp giấy nhận cọc ngày 05/5/2019 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2019 được ông Lê Văn S thừa nhận chữ ký và xác nhận có nhận đủ tiền 150.000.000đồng từ giao dịch chuyển nhượng này. Ông S cũng thừa nhận có chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 92,50m² (qua đo đạc lại tăng chiều dài đất từ 17,5m thành 18,5m) thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh L. Các bên còn tranh chấp chi phí làm dịch vụ đo vẽ và các khoản thuế thu nhập cá nhân nộp cho Nhà nước nên bên ông Skhông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2019.

Tại phiên tòa, qua phân tích của HĐXX, sau phần xét hỏi, ông T đại diện cho bà L đồng ý bên bà L sẽ nộp các chi phí làm dịch vụ đo vẽ và các khoản thuế thu nhập nộp cho Nhà nước nên ông S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2019.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn S thống nhất có giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 92,50m² (ngang 05m, dài 18,5m) thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Mỹ Hạnh Nam với giá chuyển nhượng là 150.000.000đồng. Tại phiên tòa, các bên thừa nhận đã giao, nhận đủ tiền, bà L đã nhận đất nên bà L sẽ nộp các chi phí làm dịch vụ đo vẽ và các khoản thuế thu nhập nộp cho Nhà nước. Từ đó, ông S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2019. Xét việc thỏa thuận này là phù hợp các Điều 401, 430 BLDS năm 2015 nên HĐXX ghi nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2019 với ông Lê Văn S.

Căn cứ biên bản Thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019, thì diện tích đất 92,50m² (ngang 05m, dài 18,5m) thuộc một phần thửa số 1082, loại đất ONT, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M hiện tại nguyên đơn đang quản lý, chưa xây dựng vật kiến trúc.

Căn cứ Biên bản xác minh và kiểm tra hiện trạng ngày 09/6/2020 của UBND xã M xác định quyền sử dụng đất diện tích 450m² của ông Lê Văn S có hướng Đông tiếp giáp thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M là lối đi công cộng hình thành từ năm 1975, chiều rộng lối đi trên 1,5m.

Căn cứ công văn số 2369/CV-CN VPĐKĐĐ ngày 05/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa xác định: thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh L thuộc vùng qui hoạch đất ở nông thôn (ONT).

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 5 Quyết định số: 75/2019/QĐ-UBND ngày ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh L.

Điều 5. Tách thửa đối với đất ở nông thôn (các xã): 3. Đối với thửa đất xây dựng nhà ở tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa có quy định lộ giới thì ... Diện tích của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 100m², trong đó: Bề rộng của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 04m; Chiều sâu của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 20 m.

Từ đó, Hội đồng xét xử xét hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện, bà L đã giao đủ tiền, đã nhận đất, việc các bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2019 đối với diện tích đất 92,50m² (ngang 05m, dài 18,5m) thuộc một phần thửa số 1082, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh L là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội nhưng HĐXX không có căn cứ công nhận sự tự nguyện thỏa thuận này vì không đủ điều kiện tách thửa (thửa đất thiếu chiều dài 1,5m) theo qui định tại khoản 3 Điều 5 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Tuy nhiên, xét giao dịch chuyển nhượng giữa bà L với ông S là phù hợp quy định của pháp luật theo qui định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 nên HĐXX có căn cứ công nhận giao dịch này. Từ đó, HĐXX thấy cần áp dụng điểm c khoản 2 Điều 8 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về xử lý các trường hợp đặc biệt.

HĐXX xét: Tuy thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 92,50m² (ngang 05m, dài 18,5m) thuộc một phần thửa số 1082 giữa bà L với ông S là thửa đất thiếu chiều dài 1,5m (18,5m/20m - kích thước chiều dài không đảm bảo theo Điều 5 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND) nhưng thửa đất ở xin tách thửa với diện tích đất 92,50m² có tiếp giáp đường giao thông công cộng, phù hợp qui hoạch đất ở của địa phương; hơn nữa nguyên đơn có hoàn cảnh khó khăn, có nhu cầu về nơi ở nên HĐXX xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2019 của bà L với ông S thuộc trường hợp áp dụng theo điểm c khoản 2 Điều 8 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An để tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục cấp giấy. Theo đó, Cơ quan nhà nước nhà nước có thẩm quyền cho bà Nguyễn Thị L được làm thủ tục đăng ký và đứng tên diện tích đất 92,50m² thuộc một phần thửa số 1082, loại đất ONT, tờ bản đồ số 02, đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh L theo qui định khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Vị trí đất bà Nguyễn Thị L được nhận diện tích 92,50m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số X 363672 ngày 16/7/2003 ghi tên Trương Văn Hồng được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Lê Văn S vào ngày 18/8/2019, vị trí như sau:

Đông giáp: đường đất ngang 05m

Tây giáp: thửa 62 ngang 05m

Nam giáp: thửa 717 dài 18,5m

Bắc giáp: thửa 1082 (phần còn lại đất ông Sương) dài 18,5m

(Vị trí theo Mảnh trích đo địa chính số 464/2020 ngày 16/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa và Bản vẽ phân khu tạm của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất T thiết lập).

Xét đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên ghi nhận.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có nộp 2.000.000đồng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá và đã chi phí xong vào ngày 31/12/2019. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu 2.000.000đồng chi phí định giá, thẩm định và chịu 1.219.000đồng lệ phí Trích đo bản vẽ nên ghi nhận.

[4]. Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Tòa án Nhân dân tối cao.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu án phí DSST về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng theo mức án phí không giá ngạch là 300.000đồng sung công quỹ nhà nước nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 271 BLTTDS năm 2015;

Áp dụng các Điều 129, Điều 401, Điều 430 BLDS năm 2015 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Lê Văn và bà Nguyễn Thị C.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị L với ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị C về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2019.

3. Bà Nguyễn Thị L được nhận quyền sử dụng đất diện tích 92,50m² (ngang 05m, dài 18,5m) tại một phần thửa số 1082, loại đất ONT, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh L, đất do bà L đang quản lý.

4. Bà Nguyễn Thị L được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 92,50m² (ngang 05m, dài 18,5m) tại một phần thửa số 1082, loại đất ONT, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh L.

5. Quyền sử dụng đất diện tích 92,50m² tại một phần thửa số 1082 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số X 363672 ngày 16/7/2003 ghi tên Trương Văn H được chỉnh lý biên động sang tên cho ông Lê Văn S vào ngày 18/8/2019, có vị trí như sau:

Đông giáp: đường đất ngang 05m

Tây giáp: thửa 62 ngang 05m

Nam giáp: thửa 717 dài 18,5m

Bắc giáp: thửa 1082 (phần còn lại giao bà Tuyền) dài 18,5m

(Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 464/2020 ngày 16/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa và Bản vẽ phân khu tạm của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất T thiết lập).

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn Nguyễn Thị L chịu 2.000.000đồng chi phí định giá, thẩm định và chịu 1.219.000đồng lệ phí Trích đo bản vẽ. Bà Nguyễn Thị L đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị L nộp 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí DSST tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng theo mức án phí không giá ngạch sung công quỹ nhà nước.

Khấu trừ cho bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000đồng vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000đồng theo biên lai thu số 0004105 ngày 04/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí còn thừa là 3.450.000đồng (*ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*).

7. Về quyền kháng cáo: Án sơ thẩm xét xử tuyên án công khai, trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo.

“Trường hợp bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án”.

Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Chí Lin – Lý Văn Hùng

Nguyễn Khắc Linh Duy

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS.

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

Nguyễn Khắc Linh Duy

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS

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

Nguyễn Khắc Linh Duy