

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **02/2022/DS-ST**
Ngày 20-01-2022
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 THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung
2. Bà Huỳnh Thị Thùy Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2020/QĐST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cam Ngọc M, sinh năm 1969; cư trú tại: Tổ S, khu phố Chánh Lộc M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
2. Bị đơn: Bà Đoàn Thị Th, sinh năm 1965; cư trú tại: Tổ M, khu phố Chánh Lộc N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Ngọc H, sinh năm 1965; cư trú tại: Khu phố Chánh Lộc B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Cam Ngọc M trình bày:

Ngày 21/4/2008, bà M và bà Đoàn Thị Th có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận số 228, quyền số 1/TP/CC-SCT/HĐGD. Theo nội dung của hợp đồng, bà Th chuyển nhượng cho bà M quyền sử dụng đất có diện tích là 160m², thuộc thửa đất số 11xx, tờ bản đồ số 0x, theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H37xxx do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 01/4/2008 mang tên bà Đoàn Thị Th.

Ngày 14/5/2008, bà M được cập nhật biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Bà Cam Ngọc M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 228 ngày 21/4/2008 được lập tại Ủy ban nhân dân xã C.

Tuy nhiên, thực tế thì trước khi chuyển nhượng 160m² đất cho bà M thì ông C (chồng bà Th) đã chuyển nhượng cho bà Lê Ngọc H 40m² nên giữa bà M và bà Th thỏa thuận chuyển nhượng 120m² còn lại, nhưng do việc chuyển nhượng giữa bà H và ông C là giấy tay và không đủ điều kiện tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà M và bà Th thỏa thuận là sau khi bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 160m² thì bà M sẽ làm thủ tục tách cho bà H 40m².

Ngày 12/7/2012, sau khi ông Chính chết thì bà H khởi kiện bà Th tại Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông C. Trong vụ án này thì bà M là người liên quan. Nhưng do không hiểu pháp luật nên bà M không đến Tòa án để làm việc.

Ngày 14/3/2014, Tòa án nhân dân thành phố T mở phiên tòa xét xử vụ án và tuyên án bằng bản án số 25/2014/DS-ST đã quyết định: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông C lập ngày 07/11/2006 đối với diện tích đất 40m². Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Th ngày 21/4/2008, được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận số 228, quyền số 1/TP/CC-SCT/HĐGD. Tách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Th ngày 21/4/2008 ra thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngày 12/5/2021, bà M tiến hành đo đạc để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 120m² trên. Tuy nhiên, do bản án số 25/2014/DS-ST ngày 14/3/2012 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên hủy hợp đồng giữa bà M và bà Th và tách hợp đồng chuyển nhượng này ra giải quyết thành vụ án khác nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai trả lời là bà M phải khởi kiện thành vụ án khác.

Nhận thấy, diện tích đất bà M nhận chuyển nhượng từ bà Th năm 2008 có diện tích là 160m², trong đó có 40m² của bà H, diện tích đất 120m² còn lại thì bà M đã sử dụng từ năm 2008 cho đến nay, không có ai tranh chấp. Vì vậy, bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà M và bà Th vào ngày 21/4/2008 tại xã C với diện tích là 120m².

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc H không đến Tòa án làm việc, cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận ý kiến của bà Th và bà H được.

[3]. Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu cũng như quan điểm của mình.

- Bị đơn bà Đoàn Thị Th và bà Lê Ngọc H vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án được thụ lý và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự sau khi trừ đi thời gian giãn cách xã hội theo quy định của Chính phủ.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm;

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nhận thấy, nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Cam Ngọc M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Cam Ngọc M và bà Đoàn Thị Th vào ngày 21/4/2008 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, với diện tích là 120m² (sau khi đã trừ đi 40m² của bà Lê Ngọc H) nên đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Do đối tượng khởi kiện tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T.

[1.3]. *Về sự tham gia phiên tòa của đương sự*: Tại phiên Tòa lần thứ hai vắng mặt bị đơn bà Đoàn Thị Th không có lý do, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc H, nhưng đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử để giải quyết vụ án vắng mặt bà Đoàn Thị Th và bà Lê Ngọc H.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà M, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 21/4/2008, bà Cam Ngọc M và bà Đoàn Thị Th có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất, theo đó bà Th chuyển nhượng cho bà M quyền sử dụng đất có diện tích là 160m², thuộc thửa đất số 11xx, tờ bản đồ số 0x, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H37xxx do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 01/4/2008; hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận số 228, quyển số 1/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 21/4/2008. Đến ngày 14/5/2008, bà M được cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Bà Cam Ngọc M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 228 ngày 21/4/2008 được lập tại Ủy ban nhân dân xã C.

[3]. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà M thừa nhận bà M chỉ nhận chuyển nhượng của bà Th diện tích đất là 120m², còn 40m² trong tổng diện tích đất là 160m² theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M và bà Th thì trước đó vào năm 2006 chồng bà Th là ông Trần Văn C (chết ngày 28/01/2007) đã chuyển nhượng cho bà H nhưng bà H chưa làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù đã xây dựng nhà trên đất. Do đó, bà M và bà Th thỏa thuận là sau khi bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 160m² thì bà M sẽ làm thủ tục tách cho bà H 40m² khi bà H có yêu cầu.

[4]. Mặc dù, đã có thỏa thuận với bà Th nhưng sau khi được cập nhật tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà M không thực hiện việc tách 40m² cho bà H nên vào các ngày 12 và 20/7/2012, bà H đã khởi kiện bà Th tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Quá trình giải quyết vụ án, bà M được triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, do đó tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2014/DS-ST ngày 14/3/2014, Tòa án nhân dân thành phố T đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2006 giữa ông C và bà H, giao bà H tự liên hệ để làm thủ tục đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 40m² trong tổng diện tích đất 160m² bà Th đã chuyển nhượng cho bà M; đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Th ngày 21/4/2008, được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận số 228, quyển số 1/TP/CC-SCT/HĐGD và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H37072 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 01/4/2008 (đã được cập nhật mang tên bà M ngày 14/5/2008); đồng thời tách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Th lập ngày 21/4/2008 ra thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[5]. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Th lập ngày 21/4/2008 đối với diện tích đất là 160m² tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 689, 692, 697 và 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003 và bà M cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/5/2008. Tuy nhiên, về đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có diện tích 160m² thì có 40m² đã được ông C chuyển nhượng cho bà H và bà H đã xây dựng nhà trên diện tích đất 40m² này và sử dụng ổn định từ năm 2006 cho đến nay, do vậy mà Tòa án nhân dân thành phố T đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà M, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật cấp cho bà M ngày 14/5/2008 để công nhận diện tích đất 40m² trong tổng diện tích đất 160m² (bà Th đã chuyển nhượng cho bà M vào ngày 21/4/2008) là thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà H. Đối với diện tích đất 120m² còn lại trong tổng diện tích đất 160m² trên, bà M đã sử dụng ổn định từ năm 2008 đã trả tiền đầy đủ và các bên không ai có tranh chấp liên quan đến diện tích đất 120m² này, điều này cũng được bà Th thừa nhận khi giải quyết tranh chấp giữa bà H và bà Th. Do vậy, việc bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/4/2008 giữa bà M và bà Th đối

với diện tích đất 120m² còn lại trong tổng diện tích đất 160m² mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6]. Tại tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[7]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là: 1.350.000 đồng, bà M tự nguyện chịu.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà M tự nguyện chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; các Điều 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 689, 692, 697 và 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cam Ngọc M đối với bị đơn bà Đoàn Thị Th về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/4/2008 giữa bà Cam Ngọc M và bà Đoàn Thị Th, đối với diện tích đất 120m², tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất bà Cam Ngọc M dài 15m;
- Phía Tây giáp đường bê tông dài 15m;
- Phía Nam giáp đất bà Lê Ngọc H dài 08m;
- Phía Bắc giáp đường bê tông dài 08m.

(có sơ đồ kèm theo).

1.2. Bà Cam Ngọc M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 120m² trên.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.350.000 đồng (một triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng), bà Cam Ngọc M tự nguyện chịu, được trừ đi số tiền đã nộp tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Cam Ngọc M phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0056460 ngày 07/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4. 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.

5. Đương sự có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thế Vọng