

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

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

Bản án số: 30/2021/DS-ST

Ngày: 17-6-2021

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ 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 Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ, cán bộ Ủy ban nhân dân phường An Bình;
2. Ông Nguyễn Văn Minh, phó trưởng phòng giáo dục thành phố Dĩ An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2021 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 426/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 46/2021/QĐXXST-DS ngày 18/5/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1982; thường trú: 452C/8 tổ 8, Khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B;

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Tấn T, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn 4, xã T, huyện T, tỉnh Q, là người đại diện theo ủy quyền. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: Buôn L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1968; thường trú: Số 12C/1 khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1960; địa chỉ: Phường Đ, thành phố D, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1988; địa chỉ: 452C/8 tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1984; địa chỉ: 452C/8 tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Ngọc V, sinh năm 1983; địa chỉ: 452C/8 tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1957; địa chỉ: 452C/8 tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1990; địa chỉ: 452C/8 tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Lê Văn A, sinh năm 1990; địa chỉ: 452C/8 tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

+ Bà Trần Thị T, sinh năm 1975; địa chỉ: 344C tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị Hồng T, sinh năm 1978; địa chỉ: 469C/8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Phan Đình H, sinh năm 1979; địa chỉ: 467/8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/11/2020, bản tự khai ngày 10/4/2020, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T là ông Võ Tấn T trình bày:

Ngày 12 tháng 01 năm 2004, bà Nguyễn Thị Thu T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu T diện tích 84 m² thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116/QSDĐ/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh B ngày 22/5/2002 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T với giá 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng. Về thủ tục chuyển nhượng, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa công chứng chứng thực, chưa sang tên cho ông T. Ông T đã giao đủ tiền cho bà T, bà T đã giao đất ông T. Sau khi nhận đất, ông T đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Trong quá trình xây dựng nhà và sinh sống đến nay, ông T không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý hành chính.

Theo thỏa thuận, khi Nhà nước đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Đến nay, bà T lấy lý do diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông T vướng Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về tách thửa nên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng tách thửa cho ông T.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà Nguyễn Thị Thu T theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 12 tháng 01 năm 2004 là hợp pháp.

Công nhận cho ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 78,1m² thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B và tài sản gắn liền với đất.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyên chịu.

- Tại bản tự khai ngày 17/12/2020 người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu L trình bày:

Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và về giá chuyển nhượng. Ông T đã giao đủ số tiền như thỏa thuận cho bà T, bà T cũng đã giao đất cho ông T ngay sau khi nhận đủ tiền. Đồng thời, ông T cất nhà trên đất sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2004 giữa ông Nguyễn Hữu T với bà Nguyễn Thị Thu T, ông T được quyền sử dụng diện tích đất 78,1m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B thì bà T đồng ý, không có ý kiến gì. Bà T không yêu cầu ông T phải trả thêm khoản tiền nào khác.

- Tại bản tự khai ngày 17/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Hữu T, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại bản tự khai ngày 17/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Ngọc V, ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị V và ông Lê Văn A trình bày: Ông T, bà V, ông T, bà V và ông A chỉ nhập khẩu nhờ sổ hộ khẩu của ông T, không có công sức đóng góp tạo dựng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2021, người làm chứng ông Phan Đình H trình bày: Ông H là hàng xóm, sống gần nhà ông T. Ông H mua đất của bà T từ cuối năm 2003 đầu năm 2004 và sinh sống tại đây từ năm 2006. Ông H nghe nói ông T mua đất của bà T, ông T mua bán đất của bà T có giấy tờ hợp lệ vào năm 2004. Khi ông T mua đất là đất trống, sau đó ông T xây nhà sinh sống đến nay. Khi ông H về xây nhà thì đã thấy ông T xây nhà sinh sống trên đất rồi.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2021, người làm chứng bà Trần Thị T trình bày: Bà T mua đất của bà T từ năm 2003 và sinh sống từ năm 2003 đến nay. Bà T nghe nói ông T mua đất của bà T từ năm 2004 có giấy tờ mua đất. Từ khi mua đất, ông T về xây dựng nhà sinh sống đến nay.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2021, người làm chứng bà Phạm Thị Hồng T trình bày: Bà T mua đất của bà T từ cuối năm 2003 đầu năm 2004 và sinh sống từ năm 2006. Bà T biết ông T mua đất của bà T vào năm 2004. Khi ông T mua đất là đất trống, sau đó ông T xây nhà sinh sống đến nay.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: Diện tích đất theo đo đạc thực tế 78,1m² giá trị 468.600.000đồng; căn nhà diện tích 44,8m² giá trị 38.640.000đồng; căn nhà tạm diện tích 34,8m² giá trị 10.701.000đồng; 01 bồn nước Inox giá trị di dời 702.000đồng; 01 đồng hồ nước giá trị 234.000đồng.

- Ý kiến của đại diện viện kiểm sát: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa sơ thẩm đã bảo đảm tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà L, bà X, ông T, bà V, ông T, bà V và ông A, bà T, bà T, ông H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2004, để xác định, nguyên đơn với bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $84m^2$ (đo đạc thực tế là $78.1m^2$) tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B với giá 35.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao đủ tiền và đã nhận đất, xây dựng nhà sinh sống từ năm 2004 đến nay. Điều này cũng được người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận. Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2004 chỉ được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, không được chứng thực tại Ủy ban nhân dân theo quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993. Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản lấy lời khai của ông Phan Đình H, bà Trần Thị T và bà Phạm Thị Hồng T xác định, ông T đã nhận đất và sinh sống tại địa chỉ 452C/8 tổ 8, Khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B từ năm 2004. Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của nguyên đơn, bị đơn và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Có cơ sở xác định, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2004 là có thật.

[4] Xét, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T không thực hiện đúng thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xác nhận theo quy định pháp luật, các bên chỉ làm “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, việc này đã vi phạm Điều 31 Luật đất đai năm 1993 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2004, nguyên đơn đã giao đủ tiền, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến nay. Theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 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, quy định:

“b.3. 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 ...”.

[5] Vì vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Thu T theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 12/01/2004 và công nhận quyền sử dụng đất diện tích $78.1m^2$ thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116/QSĐĐ/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh B là có căn cứ.

[6] Đối với các tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà diện tích $44,8m^2$ giá trị 38.640.000đồng; căn nhà tạm diện tích $34,8m^2$ giá trị 10.701.000đồng; 01 bồn nước

Inox giá trị di dời 702.000đồng; 01 đồng hồ nước giá trị 234.000đồng nguyên đơn yêu cầu được quyền sở hữu, bị đơn không có ý kiến gì. Đây là tài sản do nguyên đơn tạo dựng, sau khi nhận đất, bị đơn không tranh chấp nên nguyên đơn được toàn quyền sở hữu tài sản trên.

[7] Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An về việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 4.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện phải chịu, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 91, 92, 93, 95, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 711, Điều 712, Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

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. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T với ông Nguyễn Hữu T thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2004 là hợp pháp.

Ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng diện tích đất 78.1m² CLN (trong đó 30,3m² thuộc HLATĐĐ) thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116/QSĐĐ/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Hữu T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu T được quyền sở hữu căn nhà có cấu trúc mái lợp tôn, tường xây tô, sơn nước, la phong nhựa, nền gạch men diện tích 44,8m²; căn nhà tạm có cấu trúc mái lợp tôn, cột gạch+ sắt, nền gạch tàu diện tích 34,8; bồn nước inox và 01 đồng hồ nước.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Trả lại cho ông Nguyễn Hữu T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0048992 ngày 18/11/2020 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 và định giá tài sản: Ông Nguyễn Hữu T tự nguyện chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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;
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CC THADS thành phố Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án (2).

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

Phan Thị Hiền