

**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: 34/2021/DS-ST

Ngày: 30-6-2021

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 Nguyễn Thị Thương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân;
2. Bà Trần Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình D.

- 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.

Ngày 30 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 52/2021/QĐXXST-DS ngày 10/6/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Ngọc D, sinh năm 1874; thường trú: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: Số 40 đường T, Trung tâm hành chính G, khu phố F, phường G, thành phố G, tỉnh Bình D.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn H, thị trấn I, huyện J, tỉnh Đắk Lắk, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1968; thường trú: Số 12C/1 khu phố U, phường G, thành phố G, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1975; thường trú: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Thanh Hóa. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Phạm Thị Hồng T3, sinh năm 1978; địa chỉ: 469C/8, khu phố L, phường M, thành phố G, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Phan Đình H1, sinh năm 1979; địa chỉ: 467/8, khu phố L, phường M, thành phố G, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2020, bản tự khai ngày 29/4/2021, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc D là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 24 tháng 3 năm 2004, bà Nguyễn Thị Thu T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Ngọc D diện tích 58 m² thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố L, phường M, thành phố G, tỉnh Bình Dương vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116/QSDĐ/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thành phố G), tỉnh Bình D cấp ngày 22/5/2002 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T1 với giá 33.460.000 (ba mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi nghìn) đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, chưa công chứng chứng thực, chưa sang tên cho ông D. Ông D đã giao đủ tiền cho bà T1, bà T1 đã giao đất cho ông D. Sau khi nhận đất, ông D đã xây dựng nhà cấp 04 trên đất, đến năm 2009 phá bỏ nhà cấp 04 cũ xây dựng nhà 03 tầng hiện đang ở. Từ khi nhận đất ông D xây dựng nhà và sinh sống ổn định cho đến nay. Trong quá trình xây dựng nhà và sinh sống, ông D 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 T1 có nghĩa vụ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Đến nay, bà T1 lấy lý do diện tích đất bà T1 chuyển nhượng cho ông D 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 D theo thỏa thuận. Nhận thấy quyền và lợi ích của ông D bị ảnh hưởng nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà Nguyễn Thị Thu T1 theo “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 24 tháng 3 năm 2004 là hợp pháp.

- Công nhận cho ông Trịnh Ngọc D được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 54,2m² thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố L, phường M, thành phố G, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

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

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T1 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 D đã giao đủ số tiền như thỏa thuận cho bà T1, bà T1 cũng đã giao đất cho ông D ngay sau khi nhận đủ tiền. Sau khi bà T1 bàn giao đất cho ông D, ông D đã tiến hành xây nhà và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc D: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2004 được lập giữa bà với ông D và công nhận cho ông D được quyền sử dụng diện tích đất 54,2m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố L, phường M, thành phố

G, tỉnh Bình Dương thì bà T1 đồng ý, không có ý kiến gì. Bà T1 không yêu cầu ông D phải trả thêm khoản tiền nào khác.

- *Tại bản tự khai ngày 29/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T2 trình bày:*

Bà T2 thống nhất lời trình bày và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Ngọc D, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2021, người làm chứng ông Phan Đình H1 trình bày:*

Ông H1 là hàng xóm, sống gần nhà ông D. Ông H1 mua đất của bà T1 từ cuối năm 2003 và xây nhà sinh sống ổn định cho đến nay. Ông H1 nghe nói ông D có mua bán đất của bà Nguyễn Thị Thu T1, hai bên có lập giấy tờ mua bán vào năm 2003 hay 2004 gì đấy, ông không nhớ rõ. Khi ông D mua đất là đất trống, đến năm 2004 ông D xây dựng căn nhà cấp 04 trên phần đất trống đã mua, khoảng năm 2018 thì phá bỏ nhà cấp 04 cũ và xây dựng căn nhà lầu đang ở hiện tại.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2021, người làm chứng bà Phạm Thị Hồng T3 trình bày:* Bà T3 có mua phần đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 năm 2003 và cất nhà sinh sống ổn định cho đến nay. Khi ngồi nói chuyện với ông D bà biết được ông D có mua của bà T1 phần đất vào năm 2004. Khi ông D mua đất là đất trống, đến năm 2004 ông D xây dựng nhà cấp 04 để sinh sống và khoảng năm 2018 ông D phá bỏ nhà cũ và xây dựng căn nhà đang ở hiện tại.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: Diện tích đất theo đo đạc thực tế 54,2m² giá trị 433.600.000 đồng; căn nhà diện tích 136,8m² (diện tích sàn) giá trị 100.000.000 đồng; căn nhà tạm diện tích 8,6m² giá trị 20.000.000 đồng; 01 đồng hồ nước giá trị 300.000 đồng; 01 đồng hồ điện kế chính có giá 1.755.000 đồng.

- 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: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc D là bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T2, người làm chứng ông Phan Đình H1 và bà Phạm Thị Hồng T3 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 Trịnh Ngọc D căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 24 tháng 3 năm 2004 để xác định, nguyên đơn với bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 58m² (đo đạc thực tế là 54,2m²) tọa lạc khu phố L, phường M, thành phố G, tỉnh Bình Dương với giá 33.640.000 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 bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T1 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 24/3/2004 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 H1 và bà Phạm Thị Hồng T3 có cơ sở xác định: Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà T1, ông D đã nhận đất, xây nhà và sinh sống ổn định tại phần đất đã mua tọa lạc tổ 8, khu phố L, phường M, thành phố G, tỉnh Bình Dương từ năm 2004 cho đến nay. Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của nguyên đơn, bị đơn và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2004 là có thật.

[4] Xét, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T1 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 “Tờ thỏa thuận 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. Đồng thời, phần đất của ông D nhận chuyển nhượng của bà T1 diện tích theo đo đạc thực tế 54,2m² không đáp ứng điều kiện diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất ở và đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 3 của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình D. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2004, 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 ...”.

Vì vậy, nguyên đơn ông Trịnh Ngọc D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Ngọc D và bà Nguyễn Thị Thu T1 theo “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 24 tháng 3 năm 2004 và công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 54,2m² thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 04 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116/QSDĐ/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thành phố G), tỉnh Bình Dương cấp là có căn cứ.

[5] Đối với các tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà diện tích 136,8m² giá trị 100.000.000 đồng; căn nhà tạm diện tích 8,6m² giá trị 20.000.000 đồng; 01 đồng hồ nước giá trị 300.000 đồng; 01 đồng hồ điện kế chính có giá 1.755.000 đồng nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sở hữu. Bị đơn không có ý kiến gì. Đây là tài sản do nguyên đơn tạo dựng sau khi nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn, bị đơn cũng không tranh chấp nên nguyên đơn được toàn quyền sở hữu tài sản trên.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 3.500.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện phải chịu, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[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 T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 TH1 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 T1 với ông Trịnh Ngọc D thể hiện bằng “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24 tháng 3 năm 2004 là hợp pháp.

Ông Trịnh Ngọc D được quyền sử dụng diện tích đất 54,2m² CLN (trong đó 24,5m² thuộc HLATĐĐ) thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố L, phường M, thành phố G, tỉnh Bình Dương 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 G (nay là thành phố G), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T1 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trịnh Ngọc D được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Trịnh Ngọc D được quyền sở hữu căn nhà ở loại 03 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (phía trong có ốp gạch men và giấy dán tường), khung + cột + sàn BTCT, cửa sắt kính + cửa sắt, mái tole, diện tích sàn 136,8m²; căn nhà tạm có cấu trúc nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trước có ốp gạch men, cột gạch + cột sắt hộp, kèo sắt hộp, mái tole, cửa sắt diện tích 8,6m²; 01 đồng hồ nước và 01 điện kế chính.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Trịnh Ngọc D tự nguyện chịu 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Trả lại cho ông Trịnh Ngọc D 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0049259 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình D.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Trịnh Ngọc D tự nguyện chịu 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

5. 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.

6. Trường hợp bản án 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 G (1);
- TAND tỉnh Bình D (1);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án (2).

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

Nguyễn Thị Thương