

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 116/2019/DS-ST
Ngày 26-11-2019
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 THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Ngọc Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân;
2. Bà Nguyễn Thụy Vân Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An tham gia phiên tòa : Ông Phạm Đình Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/2019/TLST-DS ngày 12/7/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2019/QĐXXST-DS ngày 01/11/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1976; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
2. Ông Trịnh Văn C, sinh năm 1971. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 25, Đường 15, Khu phố 5, phường C, quận Đ, Thành phố M.

- Bị đơn:

1. Ông Vũ Văn V, sinh năm 1965
2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Số 11/1 khu phố Đ, phường D, thị xã A, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/6/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trịnh Văn C trình bày:

Ngày 25/6/2008, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất 194,6m² (đo đạc thực tế diện tích đất là 189,0m²) thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 749991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 616 do UBND huyện A (nay là thị xã A), tỉnh B cấp ngày 03/8/2006 cho ông Vũ Văn V và bà Trần Thị H, trên đất có 21 căn phòng trọ, đất tọa lạc khu phố N2, phường D, thị xã A, tỉnh B với giá 700.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, ông C, bà T đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông V, bà H và ông V, bà H cũng đã giao nhà, đất cho ông C, bà T quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến nay. Ông C và bà T đã nhiều lần yêu cầu ông V và bà H thực hiện việc sang tên GCNQSD đất cho ông C, bà T nhưng ông V, bà H không thực hiện. Vì vậy, ông Trịnh Văn C và bà Nguyễn Thu T khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/6/2008 giữa ông Vũ Văn V, bà Trần Thị H với ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thu T là hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thu T đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 189,0m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 749991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 616 do Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A), tỉnh B cấp ngày 03/8/2006 cho ông Vũ Văn V, bà Trần Thị H, đất tọa lạc tại khu phố N2, phường D, thị xã A, tỉnh B.

Bị đơn ông Vũ Văn V và bà Trần Thị H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất và việc hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2008, nội dung bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 194,6m² (đo đạc thực tế diện tích đất là 189,0m²) thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 749991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 616 do UBND huyện A (nay là thị xã A), tỉnh B cấp ngày 03/8/2006 cho ông Vũ Văn V và bà Trần Thị H, trên đất có 21 căn phòng trọ, đất tọa lạc khu phố N2, phường D, thị xã A, tỉnh B với giá 700.000.000 đồng. Bị đơn xác định đã nhận tiền đầy đủ, đã giao nhà đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến nay, bị đơn không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với nhà đất nói trên.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quyền sử dụng đất diện tích 189,0m² giá trị 3.213.000.000 đồng. Các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà tạm diện tích 2,3m² giá 157.500 đồng; 01 hàng rào gạch xây tô không sơn + lưới B40 xây dựng năm 2002 giá trị 1.348.500 đồng; 01 cửa sắt kéo giá trị 505.000 đồng, 01 dãy nhà ở cho thuê giá trị 85.792.209 đồng, 01 đồng hồ nước máy chính có giá 200.000 đồng; 01 đồng hồ điện kế chính có giá 1.500.000 đồng; 21 đồng hồ điện kế phụ có giá 10.500.000 đồng; 21 đồng hồ nước phụ có giá 4.200.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã A, tỉnh B tham gia phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Trương Đình L, anh Trịnh Văn Q, anh Trương Văn T, chị Thái Thị L, anh Nguyễn Văn Đ, chị Thạch Thị Ngọc L, anh Nguyễn Duy C, chị Đậu Thị V, chị Thạch Thị L, chị Trần Mộng P, anh Trương Đình H, chị Mai Thị L, anh Phạm Văn T, chị Lý Thị Phương L, chị Đinh Thị Thu H, anh Thạch S xác định họ là những người thuê trọ của bà T, ông C, không có quyền lợi gì đối với nhà đất tranh chấp, do đó Tòa án không đưa những đương sự nêu trên vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn bà Nguyễn Thu T và bị đơn ông Vũ Văn V, bà Trần Thị H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2008 để xác định nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 194,6m², đo đạc thực tế diện tích đất là 189,0m² với giá 700.000.000 đồng, đất tọa lạc khu phố N 2, phường D, thị xã A, tỉnh B. Bị đơn thừa nhận hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nói trên, nguyên đơn đã thanh toán tiền đầy đủ cho bị đơn. Bị đơn đã giao nhà đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2008. Lời thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Tại công văn số 8160/CNVPĐKĐĐ- ĐK&CGCN, ngày 25/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã A thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 749991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 616 do UBND huyện A (nay là thị xã A), tỉnh B cấp ngày 03/8/2006 cho ông Vũ Văn V và bà Trần Thị H diện tích 194,6m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 15 đã được thu hồi tại Quyết định số 3083/QĐ-UBND ngày 05/6/2015 của UBND thị xã A, lý do: Cấp GCNQSD đất sai quy định. Đồng thời, đến thời điểm hiện tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 15 trên chưa có ai đăng ký cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng vào tháng 6/2008, tại thời điểm chuyển nhượng bị đơn vẫn là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất nói trên nên bị đơn có quyền chuyển nhượng cho nguyên đơn, nguyên đơn đã thanh toán tiền đầy đủ cho bị đơn, bị đơn cũng đã giao nhà đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2008 giữa nguyên và bị đơn lập bằng giấy tay, hình thức không tuân thủ quy định của pháp luật

tuy nhiên nguyên đơn đã thanh toán tiền đầy đủ cho bị đơn, bị đơn đã giao nhà đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên và bị đơn là hợp pháp thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2008 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đo đạc thực tế 189,0m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 15 tại khu phố N2, phường D, thị xã A, tỉnh B thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, là có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã A là phù hợp.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản 3.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 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 ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thu T đối với bị đơn ông Vũ Văn V, bà Trần Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thu T với ông Vũ Văn V, bà Trần Thị H thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 25/6/2008.

- Ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thu T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 189,0m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc khu phố N2, phường D, thị xã A, tỉnh B. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thu T có quyền lập thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn V, bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng. Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh B hoàn trả cho ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thu T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0028885 ngày 11/7/2019.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thu T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bi;
- VKSND TX A;
- Chi cục THADS TX A;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Lại Thị Ngọc Liên