

Bản án số: 31/2024/DS-ST

Ngày: 25-4-2024

"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Duyên

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Ninh

2. Bà Nguyễn Thị Kim Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Phương Linh – Thư ký tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

- Đại diện VKSND thành phố Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà **Đinh Thị Hương L** - Kiểm sát viên.

Ngày 25/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐXXST ngày 28 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Hoàng C**, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: **Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh **Nguyễn Hoàng C**: Ông **Phạm Trung K** – Luật sư **công ty L1** (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: **Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Khắc H** – Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Kim H1** – Phó chi cục trưởng Thi Hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2023, xin xử vắng mặt).

2, Bà **Đỗ Thị X**, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: **Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên**

3, Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: **Tổ C, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên**

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Hồng H2**, sinh năm 1975 (xin xử vắng mặt)

Địa chỉ: **Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên**

3, **Anh Vũ Quốc H3** và anh **Vũ Tiến H4** (vắng mặt)

Địa chỉ: **Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết, nguyên đơn anh **Nguyễn Hoàng C** trình bày:*

Ngày 26/10/2012 anh có mua một phần diện tích đất của bà **Nguyễn Thị A** là 92m² đất ở tại thửa 267, TBD số 27, **phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên**, trên phần diện tích mua bán này có nhà 2 tầng 1 tum với giá 1.250.000.000 đồng, phần diện tích này đã được UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2005 mang tên hộ ông **Vũ Hải H5** và bà **Nguyễn Thị A**. Ông **H5** chết năm 2006, khi mua bán có viết Hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu có đầy đủ chữ ký của bên mua và bên bán cùng các thành phần có liên quan là các con trai của bà **Nguyễn Thị A** (anh **Vũ Tiên H6** và **Vũ Quốc H3**) nhưng chưa công chứng chứng thực, mẹ anh là bà **Đỗ Thị X** cho anh tiền mua đất nên mẹ anh là người trực tiếp giao tiền cho bà **A** đủ số tiền 1.250.000.000 đồng (cụ thể ngày 26/10/2012 giao 1.150.000.000 đồng; Ngày 08/11/2012 giao 30.000.000 đồng; Ngày 13/11/2012 giao 10.000.000 đồng; Ngày 07/12/2012 giao 20.000.000 đồng; Ngày 6/2/2015 giao 10.000.000 đồng; tiếp đó trực tiếp giao cho bà **A** số tiền còn lại là 30.000.000 đồng). Khi mua bán xong, thì gia đình anh và bà **A** thực hiện việc bàn giao nhà và đất cùng sổ đỏ để anh đi làm thủ tục chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định, anh đã nhận nhà và đất để ở, sử dụng từ năm 2012 đến nay. Năm 2014 khi anh và bà **A** làm thủ tục công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng thì mới biết Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên có Quyết định số 13/QĐ-CCTHA ngày 15/7/2014 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng thửa đất số 267, TBD 27, **phường Q** để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay giữa bà **Nguyễn Thị A** với bà **Nguyễn Thị D**, trong đó có phần diện tích và nhà bà **A** đã bán cho anh. Anh đã nhiều lần để cho bà **A** giải quyết với bà **D** và chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên nhưng bà **A** chưa trả hết nợ cho bà **D** nên đến nay anh chưa làm được thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, anh **C** khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà **Nguyễn Thị A** và anh **Nguyễn Hoàng C** ngày 26/10/2012 đối với diện tích 92/215m² đất ở tại thửa đất số 267, tờ bản đồ 27, vị trí thửa đất tại **tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên** có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định đo đạc, định giá đối với phần diện tích tranh chấp, anh **C** nhất trí với kết quả đo đạc do **Công ty Cổ**

phần T thực hiện. Về kết quả định giá của Hội đồng định giá của UBND thành phố T đã thực hiện là thấp hơn so với giá các bên nhận chuyển nhượng, do đó anh C không nhất trí với kết quả định giá của Hội đồng định giá, anh C và bà A đã thống nhất thỏa thuận lấy giá tại thời điểm các bên thực hiện việc mua bán năm 2012 là 1.250.000.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án. Sau khi nhận kết quả đo đạc anh C thay đổi yêu cầu khởi kiện về phần diện tích yêu cầu công nhận là 94m², cụ thể: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Hoàng C ngày 26/10/2012 đối với diện tích 94/215m² tại thửa đất số 267, tờ bản đồ 27, vị trí thửa đất tại tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật.

* Theo bản tự khai và quá trình giải quyết, bị đơn trình bày bà Nguyễn Thị A trình bày:

Bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng C. Ngày 26/10/2012 bà đồng ý bán cho anh C 92m² đất ở đô thị, trên đất có nhà 2 tầng 1 tum tại thửa đất 267, tờ bản đồ số 27 thuộc tổ A phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Phần đất này đã được cấp GCN QSD đất số AC 598817 ngày 29/7/2005 mang tên hộ ông Vũ Hải H5 và Nguyễn Thị A với giá 1.250.000.000 đồng, phần bà X mẹ anh C là người giao tiền và bà đã nhận đủ số tiền 1.250.000.000 đồng, gia đình đã bàn giao nhà và đất cho anh C theo giấy tờ mua bán, gia đình anh C đã sinh sống ổn định từ năm 2012 đến nay không có tranh chấp. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà có nợ tiền bà Nguyễn Thị D nên thửa đất đất số 267, tờ bản đồ số 27, phường Q, thành phố T đã bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng thửa đất. Do đó, đến nay bà chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho anh C, anh C chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật. Bà nhất trí kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần T thực hiện thực hiện, theo kết quả đo đạc số diện tích đất bà bán cho anh C là 94m². Về kết quả định giá của Hội đồng định giá bà không nhất trí, bà và anh C thống nhất thỏa thuận lấy giá thời điểm mua bán năm 2012 là 1.250.000.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án. Nay anh C khởi kiện bà nhất trí yêu cầu khởi kiện của anh C đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Hoàng C ngày 26/10/2012 đối với diện tích 94m² đất ở tại thửa đất số 267, tờ bản đồ 27, vị trí thửa đất tại tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật để bà và anh C được cấp bìa đỏ theo quy định.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Quốc H3 và Vũ Tiến H4 (con trai ông Vũ Hải H5 và bà Nguyễn Thị A) trình bày: Năm 2012 gia đình các anh có bán cho anh Nguyễn Hoàng C 92m² đất ở đô thị và ngôi nhà 2 tầng 1 tum trên đất tại thửa đất số 267, Tờ bản đồ số 27, tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Sau khi bán gia đình các anh đã bàn giao đất, nhà và giấy tờ cho anh C để ở và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, gia đình anh C đã ở trên thửa đất đó từ

năm 2012 đến nay ổn định không tranh chấp với ai. Nay anh **C** khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa mẹ các anh là bà **Nguyễn Thị A** và anh **Nguyễn Hoàng C** ngày 26/10/2012, các anh nhất trí chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Hoàng C**, không có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan* - ông **Nguyễn Hoàng H7** người đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị D** trình bày: Năm 2014 bà **Nguyễn Thị A** có vay của bà **Nguyễn Thị D** một khoản tiền nhưng không có khả năng trả nên bà **D** đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên và được Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên công nhận sự thỏa thuận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2014/QĐST-HĐVTS ngày 05/5/2014. Và để đảm bảo cho việc thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên ra quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng thửa đất số 267, TĐĐ 27, phường **Q** đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên **Vũ Hải H5** và **Nguyễn Thị A**. Nay anh **C** khởi kiện anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu độc lập gì.

- Ông **Nguyễn Kim HI** là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên trình bày quan điểm:

Chi cục THADS thành phố T thụ lý thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2014/QĐST-HĐVTS ngày 05/5/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên theo đơn yêu cầu của bà **Nguyễn Thị D**, địa chỉ: **Tổ H, phường P, thành phố T**. **Chi cục THADS thành phố T** đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 98/QĐ CCTHA ngày 04/7/2014 cho thi hành án đối với bà **Nguyễn Thị A** sinh năm 1967, địa chỉ: **Tổ A(nay tổ A), phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên**. Các khoản phải thi hành: Bà **Nguyễn Thị A** có trách nhiệm trả cho bà **Nguyễn Thị D** số tiền 780.000.000đ (Bảy trăm tám mươi triệu đồng) tiền gốc và lãi. Kể từ khi bà **D** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà **A** không tự nguyện thi hành khoản tiền trên thì bà **A** còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do **Ngân hàng N** quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành án, **Chi cục THADS thành phố T** đã xác minh được biết: Hộ bà **Nguyễn Thị A** và ông **Vũ Hải H5** (là chồng bà **A** đã chết) có tài sản tại **Tổ A(nay tổ A), phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên** là quyền sử dụng đất diện tích 215 m², tài sản trên đất là nhà xây 03 tầng khoảng 90 m². Để đảm bảo cho việc thi hành án, **Chi cục THADS thành phố T** đã áp dụng biện pháp bảo đảm tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản nêu trên của bà **A**.

Trong quá trình thi hành án bà **Nguyễn Thị A** đã thi hành được số tiền 580.000.000 đồng, số tiền còn lại phải thi hành là 200.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Việc áp dụng biện pháp tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản nêu trên của bà **Nguyễn Thị A** cho đến khi bà **A** thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án là đúng pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, tuy nhiên các đương sự đã không thỏa thuận được. Vì vậy, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Hoàng C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Hoàng C và bà Nguyễn Thị A ngày 26/10/2012 đối với phần diện tích 94m² đất ở tại thửa đất số 267, tờ bản đồ 27, vị trí thửa đất tại tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị A đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng C.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Hoàng C, luật sư Phạm Trung K trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản đất ngày 26/10/2012 giữa bà Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Hoàng C đối với phần diện tích 94m², tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 27, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên là trên cơ sở tự nguyện, các bên đã thực hiện việc mua bán bằng văn bản Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tuy chưa được công chứng chứng thực nhưng sau khi nhận chuyển nhượng bà X là mẹ đẻ anh C đã giao toàn bộ số tiền 1.250.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị A, bà A đã giao nhà và đất cho gia đình anh C quản lý sử dụng từ năm 2012 đến nay không có tranh chấp với ai. Đến nay Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cả bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ, bà Nguyễn Thị A cùng các con đều nhất trí yêu cầu khởi kiện của anh C đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 26/10/2012 giữa anh C và bà A có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, việc vay tiền giữa bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị D thực hiện năm 2014, sau khi bà A bán nhà và đất cho anh C, phần tài sản còn lại của bà A sau khi chuyển nhượng cho anh C theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thì vẫn đảm bảo nghĩa vụ thi hành án dân sự đối với bà Nguyễn Thị D. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện VKS phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật; Quá trình giải quyết vụ án tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ việc và việc thu thập tài liệu chứng đảm bảo cho việc giải quyết vụ án.

Về nội dung: sau khi phân tích đánh giá các tình tiết trong vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 92 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 119; khoản 2 Điều 129, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2,3 Điều 46, khoản 5,6 Điều 105, khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 107, điểm b khoản 2 Điều 127 Luật đất đai 2003; Án lệ 55/2022/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày

7/9/2022; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng C đối với bà Nguyễn Thị A

2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/10/2012 giữa anh Nguyễn Hoàng C và bà Nguyễn Thị A, Vũ Tiên H6, Vũ Quốc H3 đối với phần diện tích 94m² đất ở đô thị, tại thửa đất số 267, tờ bản đồ 27, vị trí thửa đất tại tổ 11, phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

2. Về án phí và chi phí tố tụng: Ghi nhận anh Nguyễn Hoàng C tự nguyện chịu toàn bộ án phí DSST và chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định.

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 tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về tố tụng:

- Theo nội dung đơn khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng C yêu cầu tòa án giải quyết Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/10/2012 giữa anh Nguyễn Hoàng C và bà Nguyễn Thị A cùng trú tại tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên đối với thửa đất số 267, Tờ bản đồ số 27, diện tích 92m² đất ở tại tổ A, phường Q, thành phố T có hiệu lực pháp luật. Do vậy, xác định đây là vụ án tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên và anh Nguyễn Hồng H2 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có bản nêu ý kiến với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sự vắng mặt của những người này tại phiên tòa không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, căn cứ vào Điều 70, Điều 73, Điều 78, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Ngày 26/10/2012 anh Nguyễn Hoàng C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị A cùng các con là anh Vũ Tiên H6 và Vũ Quốc H3 đối với diện tích 92m² đất ở đô thị (Theo kết quả đo đạc của công ty CP T thực hiện, phần diện tích chuyển nhượng là 94m²), trên đất có nhà cấp 4 - 2 tầng, 1 tum, tại thửa 267, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố T. Sau khi nhận chuyển nhượng bà A đã bàn giao đất và nhà cùng toàn bộ giấy tờ mua

bán, giấy chứng nhận QSD đất cho anh Nguyễn Hoàng C ở từ năm 2012 đến nay. Năm 2014 anh Nguyễn Hoàng C đi làm thủ tục công chứng chứng thực thì phát hiện thửa đất 267, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố T bị “*Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 13/QĐ-CCTHA ngày 15/7/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên*” nên anh Nguyễn Hoàng C không làm được thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật. Do đó, anh Nguyễn Hoàng C khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/10/2012 giữa anh Nguyễn Hoàng C và bà Nguyễn Thị A trú tại tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên đối với thửa đất số 267, Tờ bản đồ số 27, diện tích 94m² đất ở tại tổ A, phường Q, thành phố T có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc tài sản chuyển nhượng: Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; diện tích: 215m², hình thức sử dụng: Sử dụng chung 215m²; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC598817 288079 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 29/7/2005 mang tên hộ ông Vũ Hải H5 và bà Nguyễn Thị A có nhà xây dựng trên đất có nguồn gốc là tài sản của hộ ông Vũ Hải H5 và bà Nguyễn Thị A, ông Hải H5 chết ngày 14/6/2006, hộ gia đình ông H5 và bà A tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2005 có: ông Vũ Hải H5, bà Nguyễn Thị A, anh Vũ Tiên H6, anh Vũ Quốc H3. Khi bà A thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 94m² cho anh C, các con của bà anh là anh Vũ Tiên H6 và Vũ Quốc H3 đều nhất trí và ký tên.

[2.2]. Về hình thức và nội dung, quá trình thực hiện của hợp đồng: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/10/2012 có chữ ký bên mua (anh Nguyễn Hoàng C), bên bán (bà Nguyễn Thị A) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (là con trai bà A là anh Vũ Tiên H6, anh Vũ Quốc H3) nhưng chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 689 bộ luật dân sự 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/10/2012 vi phạm về hình thức. Nhưng việc ký hợp đồng chuyển nhượng xuất phát từ việc bà Nguyễn Thị A vay tiền tại Ngân hàng TMCP C1 Phòng giao dịch số 4 Lương Ngọc Q và thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất 267, TBD số 27, phường Q, thành phố T, do bà A không có khả năng thanh toán, nên bà A đã tìm người mua tài sản đang thế chấp, mục đích để bán tài sản lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Anh Nguyễn Hoàng C là người có nhu cầu mua nhà và đất để ở nên ngày 26/10/2012 bà A đã bán 92m² đất ở cùng 01 ngôi nhà 2 tầng 1 tum trên đất cho anh Nguyễn Hoàng C với giá

1.250.000.000 đồng, sau đó bà A đến Ngân hàng TMCP CI Phòng G Lương Ngọc Q làm thủ tục thanh toán khoản vay, lấy giấy tờ từ Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoàng C.

Tại biên bản làm việc với Ngân hàng CI – chi nhánh T1 thể hiện ngày 03/3/2011 bà Nguyễn Thị A đã thế chấp thửa đất số 267, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; diện tích: 215m², Đất ở đô thị; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC598817 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 29/7/2005 tại Ngân hàng CI. Đến ngày 26/10/2012 bà Nguyễn Thị A đã thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng và ngân hàng đã trả bìa đỏ, làm thủ tục giải chấp đối với bà A. Như vậy, việc các bên giao ký kết hợp đồng sau khi TMCP CI làm thủ tục giải chấp là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký kết hợp đồng bà Đỗ Thị X là mẹ anh C là người trực tiếp giao tiền cho bà Nguyễn Thị A, đến nay các bên xác định đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng là 1.250.000.000 đồng. Bà A đã giao toàn bộ đất và nhà theo hợp đồng đã ký kết cho anh C sử dụng từ năm năm 2012 đến nay, không tranh chấp với ai.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/10/2012 các bên thực hiện chuyển nhượng diện tích 92m² cùng ngôi nhà 2 tầng 1 tum xây dựng trên toàn bộ phần diện tích chuyển nhượng. Theo kết quả đo đạc của công ty CP T thực hiện, phần diện tích chuyển nhượng là 94m², anh C và bà A đều nhất trí không có ý kiến gì và thống nhất diện tích chuyển nhượng là 94 m².

Ngày 29/01/2014 bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị D ký hợp đồng vay tài sản 768.000.000 đồng, do bà A không có khả năng trả nợ nên bà D khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên và được công nhận sự thỏa thuận tại Quyết định số 21/2014/QĐST-HĐVTS ngày 05/5/2014. Thực hiện theo đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị D, chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 98/QĐ CCTHA ngày 04/7/2014 cho thi hành án đối với bà Nguyễn Thị A sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ A(nay tổ A), phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Để đảm bảo cho việc thi hành án, ngày 15/7/2014 Chi cục THADS thành phố T đã ban hành quyết định số 13/QĐ-CCTHA áp dụng biện pháp bảo đảm tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản đối với thửa đất 267, TĐĐ số 27, phường Đ, thành phố T của bà A.

Theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy địnhkhi có các điều kiện sau đây:

...c, Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất...

Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 267 nêu trên chưa bị kê biên để thi hành án. Như vậy, có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003.

Ngoài ra, đối với nghĩa vụ thanh toán của bà A với bà Nguyễn Thị D: Trong quá trình thi hành án bà Nguyễn Thị A đã thi hành được số tiền 580.000.000 đồng, số tiền còn lại phải thi hành là 200.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá UBND thành phố T thì phần diện tích đất và tài sản trên đất của bà A sau khi chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoàng C là hơn 800.000.000 đồng. Do đó, vẫn đảm bảo cho việc thi hành án.

Từ những phân tích như nêu trên thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết dựa trên ý chí, sự tự nguyện của các bên khi tham gia giao dịch. Tuy hợp đồng được xác lập trước ngày BLDS 2015 có hiệu lực pháp luật (trước ngày 01/01/2017) thế nhưng ý chí của các bên đều mong muốn đạt được mục đích của hợp đồng, bên nhận chuyển quyền sử dụng đất (anh C) đã thanh toán xong tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận nhà, đất, bà A (bên chuyển nhượng) đã giao đất và nhận đủ tiền, các con của bà anh là anh Vũ Tiên H6 và Vũ Quốc H3 đều nhất trí và không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất 94m² giữa bà A và anh C. Giao dịch về quyền sử dụng đất vào ngày 26/10/2012 do anh C và bà A xác lập chưa chấm dứt và đang được thực hiện; Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 quy định “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này*” nên cần áp dụng quy định của BLDS 2015 để giải quyết. Và theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của BLDS 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”.

Do vậy, HĐXX thấy cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 26/10/2012 giữa anh Nguyễn Hoàng C và bà Nguyễn Thị A.

[3]. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng khác: Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng C đã nộp tạm ứng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). Quá trình giải quyết và tại phiên tòa anh Nguyễn Hoàng C tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, anh C đã thanh toán. Do đó, HĐXX ghi nhận ý kiến của anh Nguyễn Hoàng C.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên tại phiên tòa

nguyên đơn là anh Nguyễn Hoàng C tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên HĐXX ghi nhận ý kiến của anh Nguyễn Hoàng C.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, 157, 158, 163, 165, 166; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129, Điều 688 của Bộ luật dân sự; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng C

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/10/2012 giữa anh Nguyễn Hoàng C và bà Nguyễn Thị A, anh Vũ Tiên H6, Vũ Quốc H3 đối với thửa đất số 267 tờ bản đồ số 27, diện tích 94m², loại đất ở đô thị, vị trí thửa đất tại tổ A, phường Q, thành phố T (vị trí thửa đất theo sơ đồ do công ty CP T và xây dựng số 6 đo đạc là các điểm 1,2,3,15,1) (có sơ đồ kèm theo).

- Về thủ tục đăng ký biến động đất đai: Anh Nguyễn Hoàng C, bà Nguyễn Thị A có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: anh Nguyễn Hoàng C tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.000.000 đồng (anh C đã thực hiện xong).

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Hoàng C chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000453, ngày 07/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị X1 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị D, anh Vũ Tiên H6, anh Vũ Quốc H3, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên) vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND thành phố Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP.Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, bộ phận, hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Thị Duyên