

**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: 32/2021/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 Nguyễn Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

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

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Ly – 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 428/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 43/2021/QĐXXST-DS ngày 18/5/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Đình H, sinh năm 1979; thường trú: 467/8 Tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Anh Võ Tấn Tr, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn 4, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam và chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1984; địa chỉ: Buôn L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2020). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1968; thường trú: 12C/1 khu phố Nh, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1960; thường trú: 17/7 khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở: 12C/1 khu phố Nh, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Trần Thị Th, sinh năm 1981; thường trú: 467/8 Tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2020 của nguyên đơn, lời trình bày tại bản tự khai ngày 25/3/2021 của chị Nguyễn Thị Th và anh Võ Tấn Tr thể hiện:

Ngày 25/9/2003, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60 m² tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116 QSDĐ/CN.ĐH ngày 22/5/2002 do UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T với giá 30.000.000 đồng, hai bên có lập tờ thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn cùng ký vào tờ thỏa thuận và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B (nay là phường B) ngày 02/10/2003). Nguyên đơn đã thanh toán hết tiền cho bị đơn. Sau khi thanh toán xong, bị đơn giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện cam kết sang tên cho nguyên đơn theo thỏa thuận với lý do diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông H vướng Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về tách thửa nên không tách thửa cho ông H được.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2003 giữa ông Phan Đình H với bà Nguyễn Thị Thu T là hợp pháp.

Công nhận cho ông Phan Đình H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 56,9 m² thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất.

- Tại bản tự khai ngày 29/12/2020 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 H đã giao đủ số tiền như thỏa thuận cho bà T, bà T cũng đã giao đất cho ông H ngay sau khi nhận đủ tiền. Đồng thời, ông H đã 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 giữa ông Phan Đình H với bà Nguyễn Thị Thu T ngày 25/9/2020, ông H được quyền sử dụng diện tích đất 56,9 m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì bà T đồng ý, không có ý kiến gì. Bà T không yêu cầu ông H phải trả thêm khoản tiền nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên tại bản tự khai ngày 29/12/2020 bà Th thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Phan Đình H.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá thể hiện: Diện tích đất theo đo đạc thực tế 56,9 m² giá trị 341.400.000 đồng; căn nhà diện tích 56,9 m² giá trị 49.076.200 đồng; gác lửng diện tích 25,2 m² giá trị 11.938.500 đồng; 01 bồn nước Inox giá trị đi dòi 702.000đồng; 01 đồng hồ nước giá trị 234.000đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

Về 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 tuân theo đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có lời khai và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Qua kiểm sát hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, căn cứ vào các Điều 131, 707, 708 và Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106, Điều 127 luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp pháp và công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 56,9 m², được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của ông Phan Đình H là chị Nguyễn Thị Thương và anh Võ Tấn Tr; người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu T là bà Nguyễn Thị Thu L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Nguyên đơn ông Phan Đình H căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2003 (được Ủy ban nhân dân xã B (nay là phường B) xác nhận ngày 02/10/2003), để xác định, nguyên đơn với bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 56,9 m² tọa lạc khu phố Nội Hóa 1, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 30.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao đủ tiền và đã nhận đất, xây dựng nhà sinh sống từ năm 2006 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] Xét thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình H và bà Nguyễn Thị Thu T đã được Ủy ban nhân dân xã B (nay là phường B) xác nhận và việc chuyển nhượng đảm bảo các điều kiện theo quy định tại điểm a, 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, cụ thể;

“a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.”

[4] Như vậy, nguyên đơn ông Phan Đình H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Nguyễn Thị Thu T theo “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 25/9/2003 (được Ủy ban nhân dân xã B (nay là phường B) xác nhận ngày 02/10/2003 và công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 56,9 m² thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116/QSDĐ/CN.ĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2002 cho bà Nguyễn Thị Thu T là có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với các tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà diện tích căn nhà diện tích 56,9 m² giá trị 49.076.200 đồng; gác lửng diện tích 25,2 m² giá trị 11.938.500 đồng; 01 bồn nước Inox giá 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 nên nguyên đơn được toàn quyền sở hữu tài sản trên.

[6] 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.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Phan Đình H tự nguyện chịu 3.270.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền ông H đã nộp tại Tòa án.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T 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, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 707, 708, 709, 711, 712 và Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 luật đất đai năm 2003;

Căn cứ 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 ông Phan Đình H với bà Nguyễn Thị Thu T theo Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2003 là hợp pháp.

Ông Phan Đình H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 56,9 m² CLN (trong đó 2,4 m² 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 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/QSĐĐ/CN.ĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2002 cho bà Nguyễn Thị Thu T (có sơ đồ trích đo khu đất kèm theo).

Ông Phan Đình H được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Phan Đình H được quyền sở hữu nhà ở loại một tầng diện tích 56,9 m², có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cửa sắt kính, mái tôn, trụ cột gạch, bên trong có ốp gạch, trần thạch cao; có gác bê tông diện tích 25,02 m², phía trước có vỉa hè lát gạch có cửa gỗ; 01 bồn nước inox; 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 Phan Đình H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0048988 ngày 18/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Phan Đình H tự nguyện chịu 3.270.000 (ba triệu hai trăm bảy mươi nghìn) đồng được khấu trừ hết vào số tiền ông H đã nộp tại Tòa án.

4. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể 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**

Nguyễn Thị Thắm