

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 76/2023/DS-ST

Ngày: 13-7-2023

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 THÀNH PHỐ BIÊN HÒA- TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Công Danh – Cán bộ hưu trí

Bà Thiều Thị Phi Loan – Cán bộ hưu trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn H Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Mai Văn Thông – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 869/2023/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1977

Địa chỉ: E11B, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Phan Thị T, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ 6, ấp G, phường L, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị Ngọc T, sinh năm: 1978

Địa chỉ: E11B, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H và bà T có đơn xin vắng mặt, bà T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ - nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ngày 23/11/2002, ông H và bà T có lập giấy sang nhượng đất bằng giấy tay với nội dung “bà T có nhượng lại cho ông H một miếng đất diện tích 4m x 14.37m (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 58.80m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) với giá 33.500.000đồng. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông H thì bà T không tranh chấp gì về diện tích đất đã chuyển nhượng và ông H là người làm chủ và sử dụng đất”. Ông H đã giao đủ tiền cho bà T theo đúng thỏa thuận, đồng thời bà T cũng bàn giao đất cho ông H và một biên nhận hồ sơ đăng ký nhà ở và đất ở số 3021/TTKT-ĐC do Trung tâm kỹ thuật địa chính – Sở địa chính Đồng Nai cấp ngày 08/02/1999 cho thửa đất số 37 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên từ bà T thì vào năm 2003, ông H có xây một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m² và sử dụng ổn định, liên tục từ đó đến nay, không có ai tranh chấp.

Đến ngày 06/12/2002, quyền sử dụng đối với thửa đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận số W342037 đứng tên bà Phan Thị T. Nay qua tìm hiểu thông tin địa chính, ông H mới biết được sự việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H nhiều lần liên hệ với bà T để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định để ông có thể sang tên trên giấy chứng nhận nhưng bà T cố tình né tránh, không cung cấp thông tin và giấy tờ để ông hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/11/2002 giữa ông H và bà T, buộc bà Phan Thị T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông H hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 58.80m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông H.

Ngoài ra, ông H không yêu cầu gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để bổ sung.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà T trình bày: Bà T và ông H là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn năm 2005 tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Căn nhà và đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 58.80m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là tài sản riêng do ông H mua trước thời kỳ hôn nhân nên bà T không có ý kiến hay yêu cầu gì. Bà T thống nhất với lời khai của ông H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu gì thêm, không còn tài liệu, chứng cứ gì để bổ sung và cũng không có ý kiến gì về các tài liệu, chứng cứ khác.

Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn là bà Phan Thị T đến Tòa làm việc, kiểm tra việc giao

nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được lời khai.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định. Bị đơn thực hiện không đúng.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Công nhận giấy “Sang nhượng đất” viết tay đề ngày 23/11/2002 giữa ông H và bà T là có hiệu lực pháp luật, ông H được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 37 tờ bản đồ số 14, diện tích 58.80m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ông Lê Văn H phải liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 58,80m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông H.

Về chi phí tố tụng: Ông H không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là ông Lê Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Ngọc T có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án đã thông báo và triệu tập họp lệ cho bà Phan Thị T về việc thụ lý vụ án, làm việc, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng bà T vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 Điều 207; Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Lê Văn H căn cứ vào giấy “Sang nhượng đất” viết tay đề ngày 23/11/2002 để khởi kiện bà Phan Thị T tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 58.80m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Theo giấy “Sang nhượng đất” viết tay đề ngày 23/11/2002 giữa ông H và bà T thì có sự việc bà T sang nhượng cho ông H quyền sử dụng đất diện tích ngang 4m, dài 14,37m xác định là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 58.80m² tọa lạc tại phường T thành phố B với giá 33.500.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà T

đã giao đất cho ông H 01 biên nhận hồ sơ đăng ký nhà ở và đất ở số 3021/TTKT-ĐC do Trung tâm kỹ thuật địa chính – Sở địa chính Đồng Nai cấp ngày 08/02/1999 đứng tên bà T. Sau đó, ông H cũng đã xây nhà ở và sử dụng ổn định liên tục từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay, không có ai tranh chấp (thể hiện ở các tài liệu, chứng cứ là các thông báo nộp thuế, biên lai thu thuế, giấy mời về việc nộp thuế đất do ông H cung cấp).

Theo hồ sơ sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thì vào ngày 06/12/2002 thửa đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận số W342037 đứng tên bà Phan Thị T. Như vậy, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 58.80m² tọa lạc tại phường T thành phố B đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của Điều 167, 168, 188 Luật đất đai.

Do đó, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 58.80m², thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại phường T thành phố B giữa ông H và bà T có hiệu lực pháp luật (Theo quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, dẫn chiếu áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về yêu cầu khởi kiện cùng toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như nhiều lần triệu tập bà T tới Tòa làm việc để ghi nhận ý kiến, nhưng bà T đều vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của ông H. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông H không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0000939 ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[6] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 167, 168, 188 Luật đất đai; Điều 26, 35, 39, 90, 147, 203, 207, 220, 227, 238, 244, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy “Sang nhượng đất” ký ngày 23/11/2002 giữa ông Lê Văn H và bà Phan Thị T đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 58.80m² tọa lạc tại phường T thành phố B, tỉnh Đồng Nai có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Văn H phải liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 58,80m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông H.

Về chi phí tố tụng: Ông H không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0000939 ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. B (02);
- Chi cục THADS TP. B (01);
- Các đương sự (3);
- Lưu HS-VP (03).

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

Nguyễn Thị H Phương