

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PQ
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 19/2020/DS-ST

Ngày 05-8-2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng về quyền sử dụng đất,
yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PQ, TỈNH KIÊN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đinh Quang Tuyền

2. Ông Dương Tấn Đầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Chí - Thư ký Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên

Trong các ngày 22 tháng 7 và 05 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện PQ, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 48/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2018, về tranh chấp: “*hợp đồng chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số: 34/2020/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2020/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020, thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 12/2020/TAH ngày 13 tháng 7 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 08/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020, thông báo mở phiên tòa số: 15/2020/TAH ngày 27 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lâm Thị Diễm T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số 100, đường 30 tháng 4, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Hồng Đ, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 71, đường Trần Quốc Toản, phường Vĩnh Thanh, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc X, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 96, đường 30 tháng 4, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Xuân: **Luật sư Chiêm Hoàng O** - thuộc đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm:

3.1. Anh Phạm Vũ Tr, sinh năm 1983 (chồng chị T, cùng địa chỉ đã ủy quyền cho ông Bùi Hồng Đ)

3.2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1956 (chồng bà X, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Cây Thông Ngoài, xã Cửa Dương, huyện PQ, Kiên Giang

3.3. Chị Nguyễn Thị Mít S, sinh năm 1981 (con bà X, ông P có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.4. Anh Nguyễn Nhựt Tr, sinh năm 1986 (con bà X, ông P có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.5. Chị Nguyễn Thị Diễm Trinh, sinh năm 1988 (con bà Xuân, ông Phong có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 96, đường 30 tháng 4, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang

3.6. Ông Phù Quốc Ph, sinh năm 1956 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 26, đường 30 tháng 4, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08-12-2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20-02-2020 nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc X trình bày: Ngày 25-7-2014 bà X có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho chị Lâm Thị Diễm T 144m² đất (ngang 8m x dài 18m), trong tổng diện tích 415,9m², thửa số 68, tờ bản đồ số 95, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140, do UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, bà X đứng tên chủ sử dụng, tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ. Giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán tiền thành 03 đợt như sau: Đợt 01 ký hợp đồng đặt cọc 500.000.000 đồng, đợt 02 sau khi ký hợp

đồng công chứng giao 100.000.000 đồng, đợt 03 sau khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng thì giao đủ 50.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, đến ngày 25-7-2014 chị T đã giao đủ tiền, các bên có làm giấy xác nhận vào ngày 14-5-2015.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà X đã giao cho chị T giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa nhưng chị T không thực hiện. Do vậy, nay bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập với chị T vào 25-7-2014, bà X đồng ý trả lại số tiền cọc là 500.000.000 đồng và đồng ý bồi thường gấp đôi số tiền cọc. Buộc chị T trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X.

Chị T không liên hệ tách thửa phần đất nên bà X đã nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin chuyển mục đích sử dụng 40m² đất ở ngay vị trí chuyển nhượng cho chị T. Theo thỏa thuận trong hợp đồng khi chuyển nhượng vị trí chuyển nhượng chưa được công nhận đất ở, chị T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nộp thuế để xin chuyển mục đích. Bà X đã bỏ ra nhiều công sức để chuyển 40m² đất ở cho chị T, nếu chị T muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà X thì phải trả cho bà X số tiền 2.000.000.000 đồng gồm tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất cho chị T và chi phí tách thửa quyền sử dụng đất cho chị T.

Ngày 18-11-2018 bà X có vay của ông Ph số tiền 700.000.000đồng, có tín chấp 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 17-01-2019 bà X, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có Công chứng cho ông Ph. Đến ngày 20-01-2020 vợ chồng bà X và ông Ph đã ra Văn phòng công chứng ký hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Về hợp đồng vay tài sản vào ngày 15-01-2020 bà X và ông Ph cũng đã thanh lý xong hợp đồng vay, ông Ph đã giao trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà X, hiện bà đang quản lý tại nhà. Bà X khẳng định tại thời điểm hiện tại không thực hiện các giao dịch dân sự có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17-7-2018 và định giá tài sản ngày 27-9-2019 bà X thống nhất làm cơ sở để xét xử. Ngày 29-6-2020 bà X có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo đơn kiện ngày 08-12-2017 và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20-02-2020.

Tại phiên tòa, bà X xác định không có bất kỳ yêu cầu khởi kiện gì đối với vợ chồng chị Lâm Thị Diễm T và anh Phạm Vũ Tr. Theo đơn phản tố của chị T, bà X không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X, Luật sư Chiêm Hoàng O trình bày: Hợp đồng giữa bà X ký với chị T là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chưa ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng theo quy định của nhà nước. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì trách nhiệm chịu thuế chuyển mục đích sử dụng đất là do chị T chịu và tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa. Bà X bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T để chị T thực hiện nhưng chị T cố ý không thực hiện từ đó các bên không tiến tới xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Việc bà X rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đã được Tòa án chấp nhận ban hành quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn số: 55/2020/QĐST-DS ngày 29-6-2020. Bị đơn bà Lâm Thị Diễm T phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 25-7-2014 và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 147,8m² là chưa đủ căn cứ. Vì hợp đồng giữa các bên là hợp đồng đặt cọc chưa phải hợp đồng chuyển nhượng về quyền sử dụng đất. Do chị T không ra thực hiện việc tách thửa với bà X dẫn đến bà X bị phạt tiền thuế nay bà X yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc ngày 25-7-2014.

Theo đơn phản tố đề ngày 09-10-2019 chị Lâm Thị Diễm T trình bày: Vào ngày 25-7-2014 chị T có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Ngọc X, có các con bà X cùng ký tên. Chị T nhận chuyển nhượng 144m² (ngang 8m x dài 18m), trong tổng diện tích 415,9m², thửa số 68, tờ bản đồ số 95, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140, do UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, bà X đứng tên chủ sử dụng, tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ. Giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán tiền thành 03 đợt nhưng đến ngày 25-7-2014 chị T giao đủ tiền, có làm giấy xác nhận vào ngày 14-5-2015 và giao đất cho chị T quản lý, sử dụng.

Theo thỏa thuận thì bà X có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa trong thời hạn 02 tháng, trong đó có 50m² đất ở đã được nhà nước công nhận. Bà X đề nghị không tách phần đất ở đã được nhà nước công nhận để giao cho chị T mà yêu cầu tự liên hệ với nhà nước để xin chuyển mục đích sử dụng đất tại vị trí đã chuyển nhượng cho chị T, diện tích là 40m². Tuy không đủ 50m² như thỏa thuận nhưng chị T cũng đồng ý. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì bà X không chịu

liên hệ với nhà nước làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị T.

Nay chị T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 25-7-2014 xác lập với bà X. Công nhận diện tích 147,8m², trong đó có 40m² đất ở đô thị nằm trong tổng diện tích đất 415,9m², thửa số 68, tờ bản đồ số 95, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140, UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, do bà X đứng tên chủ sử dụng, tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ. Đối với diện tích đất chênh lệch là 3,8m² vợ chồng chị T đồng ý trả giá trị theo kết quả định giá tài sản.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trâm, anh Trụ ông Bùi Hồng Đ trình bày: Chị T và anh T là vợ chồng ngày 25-7-2014 chị T có ký hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Ngọc X cùng các con Nguyễn Thị Mít S, Nguyễn Nhựt Tr, Nguyễn Thị Diễm Tr đề nhận chuyển nhượng 144m² đất như đơn phản tố và lời trình bày của bà X xác nhận. Giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thanh toán tiền thành 03 đợt nhưng đến ngày 14-5-2015 chị T đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà X, bà X có ký giấy xác nhận và bàn giao toàn bộ diện tích 144m² đất cho chị T quản lý, sử dụng. Vợ chồng chị T đã làm căn nhà kiên cố (cấp 2) để ở, căn nhà xây dựng ½ diện tích nằm trên đất của vợ chồng chị Trâm và ½ diện tích còn lại nằm trên toàn bộ diện tích 144m² đất đã nhận chuyển nhượng của bà X, kết cấu liên nhau không thể tháo dỡ, nếu tháo dỡ thì phần còn lại không thể sử dụng được và gây thiệt hại rất lớn đến tài sản của vợ chồng chị T, ảnh hưởng đến chỗ ở, sinh hoạt hiện tại của gia đình chị T.

Tuy các bên ký hợp đồng đặt cọc nhưng vợ chồng chị T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà X, như vậy về nội dung của hợp đồng các bên đã thực hiện hoàn tất, bên chuyển nhượng đã giao đất và bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền, nhận đất xây nhà kiên cố nên cần xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng đặt cọc.

Theo hợp đồng diện tích 144m² có 50m² đất ở đô thị, bên bà X là người chịu thuế gồm thuế đất và thuế chuyển nhượng, chị T không phải trả bất cứ khoản phí nào. Sau khi giao đủ tiền ngày 14-5-2015 bà X đã ký xác nhận cam kết có nghĩa vụ liên hệ với nhà nước làm thủ tục tách thửa cho chị T trong thời hạn 02 tháng tính từ ngày 14-5-2015 đến ngày 14-7-2015. Hết thời hạn trên bà X không thực hiện tách thửa, đến nay bà X đã liên hệ với nhà nước hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sử dụng 40m² đất ở tại vị trí chuyển nhượng cho chị T nhưng bà X gây khó khăn, không chịu tách thửa để ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất và hoàn

thành thủ tục chuyển nhượng đất theo thỏa thuận với chị T. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17-7-2018 và định giá tài sản ngày 27-9-2019 bên chị T thống nhất làm cơ sở để xét xử.

Bà Huỳnh Thị Ngọc X yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc ngày 25-7-2014, yêu cầu trả lại tiền cọc bà bồi thường cho chị T tổng cộng 1.150.000.000 đồng, chị T không đồng ý. Ngày 29-6-2020 bà Xuân có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện Tòa án đã ban hành quyết định số: 55/2020/QĐST-DS ngày 29-6-2020 đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong vụ án bị đơn có phần tố và giữ nguyên yêu cầu phần tố. Nay yêu cầu HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu phần tố của chị T, công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2014 và công nhận cho chị T được quyền sử dụng diện tích 147,8m² đất theo đo đạc thẩm định thực tế.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P là chồng bà X và chị Nguyễn Thị Mít S, anh Nguyễn Nhật Tr, chị Nguyễn Thị Diễm Tr là con bà X, ông P đã thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà X.

Tại các biên bản lấy lời khai ông Phù Quốc Ph trình bày: Vào ngày 18-11-2018 bà Huỳnh Thị Ngọc X có vay của ông Ph số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 3,5%/ tháng. Bà X có tín chấp 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140 do UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, đất thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 95 với diện tích 415,9 m² đất tọa lạc tại Khu Phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ, do bà X đứng tên chủ sử dụng đất. Ngày 17-01-2019 bà X, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có Công chứng cho ông Ph. Đến ngày 20-01-2020 vợ chồng bà X và ông Ph ra Văn phòng công chứng ký hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Về hợp đồng vay tài sản vào ngày 15-01-2020 các bên đã thanh lý xong, ông Ph đã giao trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X.

Nay ông Phù Quốc Ph xác định việc Tòa án giải quyết vụ án giữa bà X với vợ chồng chị T, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ph trong vụ án, nên không có yêu cầu độc lập. Nếu sau này có tranh chấp với bà X thì các bên khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa như sau:

- **Về thủ tục tố tụng:** Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và những người tham dự phiên tòa đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên về thời hạn giải quyết vụ án có vi phạm

nhưng việc vi phạm về thời hạn giải quyết không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, Thẩm phán cần rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết các vụ án khác.

Bà Huỳnh Thị Ngọc X là nguyên đơn, ngày 29-6-2020 bà X có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án đã ban hành quyết định số: 55/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn chị Lâm Thị Diễm T có yêu cầu phản tố và giữ nguyên yêu cầu này. Tòa án đã thay đổi địa vị tố tụng các đương sự và tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp theo điểm b, khoản 2, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự trong vụ án đã chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình tham gia vụ kiện. Ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Mít S, anh Nguyễn Nhựt Tr, ông Phù Quốc Ph là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt. HĐXX xét xử vắng đương sự là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lâm Thị Diễm T công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2014, công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn được quyền sử dụng diện tích 147,8m², có 40m² đất ở đô thị, nằm trong tổng diện tích 415,9m², thửa số 68, tờ bản đồ số 95, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140, do UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, bà X đứng tên chủ sử dụng, tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện được công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Huỳnh Thị Ngọc X là nguyên đơn trong vụ án, ngày 29-6-2020 bà X có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện PQ đã ban hành quyết định số: 55/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà X. Bị đơn chị Lâm Thị Diễm T có yêu cầu phản tố và người đại diện theo ủy quyền của chị T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án. Tòa án đã thay đổi địa vị tố tụng các đương sự và tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Mít S, anh Nguyễn Nhựt Tr, ông Phù Quốc Ph là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt. HĐXX xét xử vắng đương sự là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều

228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện chị Lâm Thị Diễm T, HĐXX thấy rằng vào ngày 25-7-2014 chị T có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Ngọc X, cùng các con bà X để nhận chuyển nhượng diện tích 144m² (ngang 8m x dài 18m), đo thực tế 147,8m² trong tổng diện tích 415,9m², thửa số 68, tờ bản đồ số 95, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140, do UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, bà X đứng tên chủ sử dụng, tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ. Giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng, các bên đều xác nhận thanh toán đủ tiền. Hợp đồng này trên cơ sở tự thỏa thuận, phù hợp với ý chí các bên tại thời điểm giao kết, HĐXX ghi nhận.

[2.1] Theo hợp đồng thể hiện việc thanh toán tiền, chia làm 03 đợt. Khi ký hợp đồng đặt cọc 500.000.000 đồng, các khoản còn lại sau khi bên bà X hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho chị T thì chị T thanh toán đủ tiền. Tuy nhiên, đến ngày 14-5-2015 chị T đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà X và các bên có làm giấy xác nhận, giao tiền, giao đất cho chị T cùng chồng anh Phạm Vũ Tr quản lý sử dụng. Trong năm 2015 vợ chồng chị Tr đã xây dựng 01 căn nhà kiên cố ½ căn nhà nằm trên phần đất của mình và ½ căn nhà nằm trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà X. Bà X thừa nhận có bàn giao đất cho vợ chồng chị T để làm nhà và không ý kiến tranh chấp gì tại thời điểm vợ chồng xây dựng nhà. Như vậy, tính đến thời điểm ngày 14-5-2015 giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện toàn bộ nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 25-7-2014. Do đó, HĐXX có đủ cơ sở để xác định tuy các bên xác lập hợp đồng đặt cọc nhưng thực tế nội dung các bên thực hiện là hợp đồng chuyển nhượng về quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng đặt cọc như tại thời điểm các bên đã giao kết.

[2.2] Theo quy định của Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng, phải Công chứng hợp đồng và đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự 2005. Trường hợp các bên không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng, căn cứ theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2005 quy định nếu “giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 Bộ luật này thì vô hiệu” và áp dụng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

[2.3] Tuy nhiên căn cứ theo hiện trạng sử dụng đất thì vợ chồng chị T đã xây

dựng $\frac{1}{2}$ diện tích căn nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích theo đo đạc thực tế 144,8m², không thể buộc tháo dỡ, nếu tháo dỡ thì gây thiệt hại rất lớn đến giá trị tài sản và phần tài sản còn lại không thể sử dụng được. Bà X cho rằng nguyên nhân dẫn đến các bên không thực hiện hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng là do chị T không chịu nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất thì bà X không bàn giao quyền sử dụng đất cho chị T, khi vợ chồng chị T xây dựng nhà thì bà X phải ngăn cản tranh chấp. Nhưng bà X đã đồng ý tự nguyện giao đất và đồng ý việc vợ chồng chị T xây dựng nhà trên đất, chứng tỏ bà X đã thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho chị T được quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng.

[2.4] Mặt khác, theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp “Giao dịch dân sự được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Dẫn chiếu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, quy định như sau: *“1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. 2. 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 theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Như vậy, mặt dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức chưa được Công chứng chứng thực nhưng đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao kết đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng cho bà X. Về mặt nội dung các bên đã thực hiện hoàn tất bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bàn giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng, xây dựng nhà kiên cố. Do đó, HĐXX công nhận hợp đồng này là hoàn toàn phù hợp.

[2.5] Từ những nhận định nêu trên, sau khi thảo luận nghị án HĐXX không chấp nhận ý kiến phản bác của của bà X và lời bào chữa của vị Luật sư, mà chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T và ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của chị T. Công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã xác lập vào ngày 25-7-2014, công nhận cho vợ chồng chị T được quyền sử dụng diện tích đất 147,8m² có 40m² đất ở đô thị, theo hình có các cạnh WTUVJIHH' (vị trí theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ lập ngày 06-9-2018) trong tổng diện tích 415,9m², thửa số 68, tờ bản đồ số 95, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140, do UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, bà X đứng tên chủ sử dụng, tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ là phù hợp.

[3] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 25-7-2014 và tại phiên tòa, các bên đều xác định diện tích đất chuyển nhượng là 144m², qua đo thực tế thì diện tích 147,8m², lớn hơn diện tích chuyển nhượng là 3,8m², căn cứ kết quả định giá ngày 27-9-2019 01m² đất trồng cây lâu năm tại vị trí trên giá 101.714.000đ, giá trị quyền sử dụng đất 3.8m² = 386.513.000 đồng (ba trăm tám mươi sáu triệu năm trăm mười ba nghìn đồng). Tại biên bản lấy lời khai ngày 22-7-2020 của chị T và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của chị T, anh Tr đồng ý trả giá trị diện tích đất dư cho bà X bằng 386.513.000 đồng (ba trăm tám mươi sáu triệu năm trăm mười ba nghìn đồng) là tự nguyện, HĐXX ghi nhận là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất 415,9m², thửa số 68, tờ bản đồ số 95, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140, do UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, bà Huỳnh Thị Ngọc X đứng tên chủ sử dụng. Tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 147,8m², có 40m² đất ở đô thị nằm trong tổng diện tích đất 415,9m² tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ cho chị Lâm Thị Diễm T cùng chồng là anh Phạm Vũ Tr theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2013.

[4] Đối với quan hệ hợp đồng vay tài sản có tín chấp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X xác lập với ông Phù Quốc Ph, các bên xác định đã thanh lý xong, trong vụ án các bên không tranh chấp, HĐXX miễn xét.

[5] Về chi phí thẩm định: Theo hóa đơn ngày 01-10-2019 chi phí thẩm định giá là 25.282.000 đồng, chi phí bản vẽ theo hóa đơn ngày 30-10-2018 là 1.788.000 đồng, tổng cộng là 27.070.000 đồng (hai mươi bảy triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng), chị Lâm Thị Diễm T có yêu cầu được Tòa chấp nhận nên không phải chịu chi phí này. Bà X đã nộp tạm ứng và thực hiện xong.

[6] Về án phí sơ thẩm: Chị Lâm Thị Diễm T có yêu cầu được Tòa chấp nhận

không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006861, ngày 22-11-2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PQ. Bà Huỳnh Thị Ngọc X, sinh năm 1958 CMND số 370128087 đến nay 62 tuổi. Áp dụng theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bà X được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; 39; 146; 228; 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 121; 122; 124; 688 BLDS năm 2005 và các Điều 129; 158; 221; 688 BLDS năm 2015; Áp dụng Điều 166 Luật đất đai 2013; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- 1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lâm Thị Diễm T
 - 2- Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2014 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc X cùng các con Nguyễn Thị Mít S, Nguyễn Nhựt Tr, Nguyễn Thị Diễm Tr và chị Lâm Thị Diễm T xác lập.
 - 3- Công nhận cho chị Lâm Thị Diễm T cùng chồng là anh Phạm Vũ Tr được quyền sử dụng diện tích đất 147,8m² có 40m² đất ở đô thị, theo hình có các cạnh WTUVJIHH' (vị trí theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ lập ngày 06-9-2018) trong tổng diện tích 415,9m², thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 95, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140, do UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, bà X đứng tên chủ sử dụng, tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.
- Ghi nhận sự tự nguyện của chị Lâm Thị Diễm T cùng chồng là anh Phạm Vũ Tr hoàn trả giá trị diện tích đất chênh lệch là 3.8m² = 386.513.000 đồng (ba trăm tám mươi sáu triệu năm trăm mười ba nghìn đồng) cho bà Huỳnh Thị Ngọc X.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận hoặc theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4- Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Ngọc X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554140, do UBND huyện PQ cấp ngày 07-01-2011, bà X đứng tên chủ sử dụng, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 95, diện tích 415,9m² tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện PQ. Tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lâm Thị Diễm T, anh Phạm Vũ Tr diện tích đất 147,8m², có 40m² đất ở đô thị nằm trong tổng diện tích 415,9m², thửa đất số 68, tờ bản đồ số 95, (vị trí theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ lập ngày 06-9-2018).

5- Về chi thẩm định: Tổng cộng là 27.070.000 đồng (hai mươi bảy triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng), bà X đã nộp tạm ứng trước và chịu toàn bộ chi phí này, bà X đã thực hiện xong.

6- Về án phí sơ thẩm: Chị Lâm Thị Diễm T có yêu cầu được Tòa chấp nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006861, ngày 22-11-2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PQ. Bà Huỳnh Thị Ngọc X, sinh năm 1958, CMND số 370128087 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu, tự nguyện 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./.

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

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện PQ;

- *T.H.A DS huyện PQ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Trương Văn Kiệt