TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TAM KỲ** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 121/2020/DS-ST
Ngày: 21-8-2020
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 TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Hữu Tin

2/ Ông Nguyễn Quốc Sử

-Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Diễm là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Trần Thị Triệu Tin - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 96/2019/TLST- DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2020/QĐXXST-DS ngày 11/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐST-DS ngày 10/6/2020, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 08/TB-TA ngày 03/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950; trú tại: Khối phố 3, phường An X, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh N, sinh năm 1970 và bà Lê Thị U, sinh năm 1971; cùng trú tại: Khối phố 3, phường An X, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà Huỳnh Thị Xuân D, sinh năm 1978, ông Huỳnh Xuân D, sinh năm 1981; Cùng trú tại: Khối phố 3, phường An X, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Ông D ủy quyền cho bà D tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 25/02/2020 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 06/11/2007 ông Huỳnh N và bà Lê Thị U có chuyển nhượng cho bà một ngôi nhà gắn liền với diện tích đất là 78,24m^2 (dài 16,3m, rộng 4,8m) tại khối 11, phường An X, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Nhà và đất có tứ cận: Đông giáp đường đất, Tây giáp đất ông N, Nam giáp đất ông Huỳnh Đ, Bắc giáp đất ông T. Giá chuyển nhượng cả nhà và đất là 108.000.000 đồng, bà đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông N và đã nhận nhà, đất để ở quản lý, sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng nhà và đất hai bên chưa thực hiện hợp đồng công chứng mà chỉ lập hợp đồng viết tay, ông N cam kết có trách nhiệm ký các giấy tờ cho bên nhận chuyển nhượng trong quá trình làm thủ tục để UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm thủ tục ông N bà U ký các giấy tờ để cho bà liên hệ với cơ quan chức năng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N, bà U. Khi nhà nước tiến hành đo đạc và cấp giấy thì diện tích đất vợ chồng ông N chuyển cho bà là 78,3m^2 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 446244 ngày 07/12/2016, thửa đất số 83, tờ bản đồ 23. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông N thực hiện thủ tục lập hợp đồng công chứng để tiến hành sang tên đổi chủ bảo đảm quyền lợi cho bà, tuy nhiên vợ chồng ông N không chấp nhận. Nay bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông N bà U ngày 06/11/2007, buộc ông N bà U phải thực hiện thủ tục hình thức để bà tiến hành chỉnh lý biến động theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Huỳnh N và Lê Thị U:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tống đạt thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ và các văn bản tố tụng của Tòa án đến bị đơn, nhưng ông N, bà U không có văn bản trình bày ý kiến cũng như không đến Tòa án để làm việc. Do đó, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Xuân D, ông Huỳnh Xuân D, bà D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2007, mẹ bà là bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số thửa đất số 83, tờ bản đồ 23 tại khối phố 11, phường An X, Tam Kỳ, Quảng Nam của vợ chồng ông N bà U, sau đó mẹ bà đã để cho vợ chồng bà sinh sống tại ngôi nhà này đến nay. Trong quá trình sử dụng bà có sửa chữa bếp, đóng la phông, làm cổng ngõ lót nền, áp lam ri với số tiền 30.000.000 đồng. Nay mẹ bà khởi kiện đến Tòa án, bà không có ý kiến cũng không yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Từ thời điểm Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng; việc chấp hành pháp luật của các bên nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật; bị đơn ông N, bà U vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử theo luật định. Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1.Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2007 giữa bà và vợ chồng ông Huỳnh N và bà Lê Thị U có hiệu lực và buộc ông N bà U phải tiến hành thủ tục sang tên trước bạ quyền sử dụng đất của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 446244 ngày 07/12/2016 cho bà; theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

-Về thời hiệu khởi kiện: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo giấy viết tay ngày 06/11/2007 có hiệu lực và yêu cầu vợ chồng ông N bà U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc khác, quá trình tố tụng Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng liên quan đến ông Huỳnh N và bà Lê Thị U, tuy nhiên ông N bà U vắng mặt và không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà L cũng như vấn đề về thời hiệu, do đó căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không xem xét thời hiệu trong vụ án này. Tại phiên tòa sơ thẩm ông N, bà U tiếp tục vắng mặt, theo quy định khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định

2.Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 06/11/2007 ký kết giữa vợ chồng ông Huỳnh N, bà Lê Thị U (gọi tắt bên A) với bà Nguyễn Thị L (gọi tắt là bên B) thỏa thuận: "*Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B nhà và đất diện tích 78,24m^2 (dài 16,3m rộng 4,8m) tứ cận: Đông giáp đường đi, Tây giáp đất ông N, Nam giáp đất ông Huỳnh Đ, bắc giáp ông T. Giá đất chuyển nhượng 108.000.000 đồng; bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, thuế, lệ phí liên quan đến nhà và đất theo hợp đồng do bên B chịu trách nhiệm nộp. Bên A cam đoan tại thời điểm giao kết hợp đồng nhà và đất không có tranh chấp*". Đây là thỏa thuận dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên; theo đó bà Nguyễn Thị L đã đặt cọc cho vợ chồng ông Huỳnh N, bà Lê Thị U số tiền 20.000.000 đồng tại giấy đặt cọc ngày 06/11/2007, như vậy số tiền còn lại khi nào bà L giao đủ thì nhận nhà và đất của ông N bà U theo thỏa thuận. Tại biên bản xác minh ngày 31/3/2020 UBND phường An X xác nhận: Bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại khối phố 11, phường An X của ông Huỳnh N, bà Lê Thị U năm 2007 bằng giấy viết tay và đã chuyển đến ở từ năm 2007 đến nay. Bà L đã thực hiện việc nộp thuế nhà và đất đã nhận chuyển nhượng từ ông N, bà U và hiện không ai tranh chấp về nhà và đất; điều này phù hợp với lời khai của bà L, do đó việc bà L đã nhận tài sản là Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất tại khối phố 11, phường An X của vợ chồng ông N và dọn về sinh sống là thực tế.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L chỉ cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 06/11/2007; giấy đặt cọc tiền 20.000.000 đồng ngày 06/11/2007 và giấy nhận tiền 1.000.000 đồng ngày 21/02/2008; đối với giấy nhận tiền 87.000.000 đồng bà L khai đã làm thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa án, tuy nhiên bà cho rằng bà đã giao đủ tiền làm ba đợt (20.00.000 đồng, 87.000.000 đồng và 1.000.000 đồng) nên vợ chồng ông N mới giao nhà cho bà. Hội đồng xét xử xét: Tại biên bản hòa giải ngày 16/12/2016 của UBND phường An X ông N thể hiện quan điểm "*Khi nào tôi cầm được sổ đỏ trong tay thì tôi sẽ chuyển tên cho bà L, nhưng hiện tại ông không có sổ đỏ và cũng chưa làm thủ tục mà tại sao bà L lại có sổ đỏ*", như vậy ông N thể hiện rõ ý chí của ông về lý do không thực hiện việc sang tên đổi chủ và cũng không có ý kiến gì về việc bà L chưa giao đủ tiền cho ông, hơn nữa bà L đã chuyển về căn nhà trên sinh sống từ năm 2007, từ đó đến nay các bên không tranh chấp về việc giao đủ tiền trong hợp đồng chuyển nhượng hay chưa. Mặc khác giấy đặt cọc ngày 06/11/2007 ông N bà U nhận 20.000.000 đồng, giấy nhận tiền ngày 21/02/2008 ông Ninh, bà Lung đã ghi "*Ngày 21 tháng 2 năm 2008 chị út có gởi cho em Lung một triệu đồng, xong*", như vậy hai giấy biên nhận trên do ông N, bà U viết và ký nhận. Trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông N, bà U đến để làm việc và lấy lời khai, nhưng ông N bà U không hợp tác và từ chối trình bày để tỏ rõ quan điểm của mình về yêu cầu khởi kiện của bà L, do đó căn cứ vào các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở để khẳng định lời khai của bà L là hợp lý và bà L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông N nên vợ chồng ông N bà U mới giao nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà L quản lý sử dụng. Ngoài ra tại Điều 4 hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 06/11/2007 hai bên thỏa thuận: "*Bên A phải có trách nhiệm ký giấy tờ cho bên B trong quá trình làm thủ tục chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật*" hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 446244 ngày 07/12/2016 của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 23 diện tích 78,3m^2 mà Tòa án thu thập thể hiện người đứng tên kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính là ông Huỳnh N và bà Lê Thị U, điều này thể hiện hiện các bên đã thực hiện theo đúng thỏa thuận hợp đồng.

Căn nhà tọa lạc trên thửa đất số 83, tờ bản đồ số 23 hiện tại bà L đã giao cho bà D sinh sống; quá trình sinh sống bà D không xây dựng cơi nới nhưng có sửa chữa bếp, đóng la phông, làm cổng ngõ lót nền, áp lam ri với số tiền 30.000.000 đồng. Bà D và ông D không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 09/9/2019 xác định: Phần diện tích đất hai bên tranh chấp là thửa đất số 83, tờ bản đồ số 23 diện tích 78,3m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 446244 ngày 07/12/2016 đứng tên ông Huỳnh N, bà Lê Thị U có tứ cận: Đông giáp nhà ông T, tây giáp đường bê tông, nam giáp nhà ông N, bắc giáp đường bê tông; trên phần diện tích đất có 01 căn nhà trệt diện tích 78,24m^2, diện tích đất chuyển nhượng có sự chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng, tuy nhiên tại thời điểm bà L và vợ chồng ông N, bà U thực hiện việc chuyển nhượng đã có ngôi nhà trên đất, bà L chuyển về sinh sống từ năm 2007 và không cơi nới xây dựng gì thêm và phần diện tích đất bị chênh lệch là không đáng kể; như vậy vợ chồng ông N, bà U đã giao đủ phần diện tích đất

chuyển nhượng gắn liền tài sản trên đất, và bà L đã quản lý sử dụng diện tích thửa đất số 83, tờ bản đồ số 23 từ năm 2007 cho đến nay. Theo Điều 129 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 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*". Ngoài ra, điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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 cũng quy định: "*....nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng*". Như vậy, mặc dù giấy viết tay chuyển nhượng nhà và đất giữa bà L và vợ chồng ông N, bà U vi phạm về hình thức chưa công chứng, chứng thực, tuy nhiên các bên đã thực hiện hợp đồng, bà L đã giao đủ tiền, ông N bà U đã bàn giao nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, quá trình bà L về sinh sống trên mảnh đất trên không ai tranh chấp; do đó việc bà L yêu cầu Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất là có có căn cứ pháp luật.

Từ những nhận định như trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Huỳnh N, bà Lê Thị U có hiệu lực pháp luật; buộc ông N, bà U tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Huỳnh N và bà Lê Thị U phải chịu theo quy định pháp luật, tuy nhiên bà L tự nguyện nhận nộp.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí thẩm định và định giá là 5.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị L không yêu cầu giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 26, Điều 227, Điều 228 và khoản 4 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 688, Điều 689 và Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Huỳnh N và bà Lê Thị U về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất*".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà trệt có diện tích 78,24m^2 giữa bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Huỳnh N, bà Lê Thị U đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 23 diện tích 78,3m^2 (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 446244 ngày 07/12/2016 do ông Huỳnh N và Lê Thị U đứng tên) có hiệu lực; phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp nhà ông T;

+ Tây giáp đường bê tông;

+ Nam giáp nhà ông Huỳnh N;

+ Bắc giáp đường bê tông;

Bà Nguyễn Thị L được quyền quản lý sử dụng đối với thửa đất nêu trên cùng tài sản gắn liền trên đất và được thực hiện quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

2/ Án phí:

- Án phí DSST: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện nhận nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đông).

- Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu và đã thanh toán xong.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (21/8/2020). Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 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:
- VKSND Tam Kỳ;
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Nguyệt