TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NHÀ BÈ** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 63/2019/DS-ST
Ngày: 19/4/2019.
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 HUYỆN NHÀ BÈ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bích Liên.
2. Ông Nguyễn Quốc Xuân.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hoàng Thị Hoài.

- *Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Trần Quang Lộc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 329/2017/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2017 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2019/QĐXXST – DS ngày 12 tháng 3 năm 2019 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 126/2019/TB-TA ngày 22 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Bà Huỳnh Giang Thu T, sinh năm 1976.*

Địa chỉ: X Đường Võ Văn Tần, Phường 5, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.

(có đơn xin vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Thái L – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Thị Hồng Việt và cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

(có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Y Trương Định, Phường 9, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

- *Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1937.*

Địa chỉ: Z Đường Võ Văn Tần, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Huỳnh Thanh T, sinh năm 2003.*

Người giám hộ: Bà Trần Thị Đ

Địa chỉ: Z Đường Võ Văn Tần, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

(vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty trách nhiệm hữu hạn CHP.*

Địa chỉ: K đường nội khu Hưng Gia 3, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Giang Thu T trình bày:

Ngày 11/5/2016, bà Huỳnh Giang Thu T và bà Huỳnh Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà T chuyển nhượng cho bà T 612,5 m^2 đất thuộc thửa 319, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02029 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Huỳnh Thị T ngày 04/12/2007).

Đến ngày 25/5/2016, bà Huỳnh Thị T lập văn bản ủy quyền cho Huỳnh Giang Thu T được toàn quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng bộ, sang tên đối với thửa đất nêu trên.

Tuy nhiên, ngày 01/6/2016 bà Huỳnh Thị T mất nên văn bản ủy quyền hết hiệu lực, bà T không thể tiếp tục thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên quyền sử dụng đất mà mình đã nhận chuyển nhượng từ bà Tuyết.

Bà T cho rằng bà T có bố là ông Huỳnh Văn C (chết năm 2000), hiện còn lại mẹ là bà Trần Thị Đ và con là Huỳnh Thanh T, sinh năm 2003. Bà T không có chồng. Do đó bà T đề nghị Tòa án buộc những người thừa kế của bà T là bà Trần Thị Đ, trẻ Huỳnh Thanh T (do bà Đ giám hộ) phải tiếp tục hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên đối với phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng từ bà T.

- Bị đơn bà Trần Thị Đ, trẻ Huỳnh Thanh T hoàn toàn không có mặt trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện cũng như tại phiên tòa hôm nay nên không trình bày ý kiến, không đưa ra yêu cầu và không cung cấp tài liệu chứng cứ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty trách nhiệm hữu hạn CHP do ông Nguyễn Bá P đại diện theo pháp luật trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 319 giữa bà T với bà T vào ngày 11/5/2016 Công ty không có ý kiến hay yêu cầu gì và sẽ tự nguyện tháo dỡ công trình xây dựng trên đất theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Công ty CHP đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc.

* Tại bài phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Phạm Thái L trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 612,5 m^2 thuộc thửa 319, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 11/5/2016 giữa bà Huỳnh Giang Thu T và bà Huỳnh Thị T được lập tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến là hợp pháp. Các bên cũng

đã thực hiện việc giao nhận tiền xong. Đến ngày 25/5/2016, bà T có lập văn bản ủy quyền cho bà T được toàn quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng bộ, sang tên đối với thửa đất nêu trên.Tuy nhiên do bà T mất đột ngột nên hợp đồng ủy quyền mất hiệu lực dẫn đến thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất bị gián đoạn, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trâm. Phía bà T đã nhiều lần liên hệ những người thừa kế của bà T tiếp tục làm thủ tục sang tên nhưng không nhận được sự hợp tác. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đồng thời ghi nhận thiện chí của bà T là tự nguyện chịu mọi nghĩa vụ tài chính thay cho bà T đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

* Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng:

Về hình thức, qua kiểm sát giải quyết vụ án thì từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xét xử vắng mặt các đương sự đảm bảo thực hiện đúng các quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T được lập hợp pháp, các đương sự đã thực hiện gần hoàn tất nghĩa vụ của mình. Việc bà T mất làm ảnh hưởng đến quá trình đăng ký quyền sử dụng đất của bà T nên những người thừa kế của bà T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ này là có cơ sở. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà T chịu thay các nghĩa vụ tài chính cho bà T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Nhà Bè, do đó đây là vụ kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tuy nhiên nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; phía bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, do đó

căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn, xét thấy:

Ngày 11/5/2016, bà Huỳnh Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 612,5 m^2 thuộc thửa 319, tờ bản đồ số 47 tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Giang Thu T với giá 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng). Hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến. Sau đó ngày 25/5/2016, bà T lập văn bản ủy quyền cho bà T được toàn quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng bộ, sang tên đối với thửa đất nêu trên. Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập một cách tự nguyện và hợp pháp nên được công nhận.

Tuy nhiên đến ngày 01/6/2016 bà Huỳnh Thị T mất đột ngột nên văn bản ủy quyền hết hiệu lực, bà T không thể tiếp tục thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên đối với thửa đất mà bà T nhận chuyển nhượng của bà Tuyết.

Căn cứ văn bản trả lời xác minh ngày 11/4/2018 của Công an Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh cho thấy bà Huỳnh Thị T có cha là ông Huỳnh Văn C sinh năm 1927 (chết năm 2000), mẹ là bà Trần Thị Đ sinh năm 1937 và con là Huỳnh Thanh T, sinh năm 2003.

Căn cứ Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 05/5/2016 của Ủy ban nhân dân phường 5 quận 3, thành phố Hồ Chí Minh thể hiện *"bà Huỳnh Thị T có hộ khẩu thường trú tại địa phương, có đăng ký kết hôn nhưng đã ly hôn theo quyết định số 124/CNTL ngày 12/6/1995 của Tòa án nhân dân quận 3, hiện tại chưa đăng ký kết hôn với ai"*.

Như vậy người thừa kế của bà Huỳnh Thị T là bà Trần Thị Đ và trẻ Huỳnh Thanh T.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà Đ, trẻ Tâm hoàn toàn không có mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; Bà Điệp, trẻ T (do bà Đ giám hộ) cũng không có ý kiến phản hồi và cung cấp tài liệu chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn CHP có đơn xin vắng mặt và cho rằng không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà T.

Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 thì *"việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai"*.

Theo quy định tại Điều 63 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai thì đối với việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong thực hiện thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, cơ quan tiếp nhận hồ sơ xác định phí và lệ phí có liên quan mà người sử dụng đất phải nộp, thông báo và hướng dẫn cho người sử dụng đất nộp theo quy định của pháp luật.

Như vậy, để nguyên đơn được hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng thì phía người chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bà Tuyết) còn phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính của mình. Do bà T đã mất nên người thừa kế là bà Đ, trẻ T phải có trách nhiệm thực hiện thay. Tuy nhiên do phía nguyên đơn xác định sẽ tự nguyện chịu thay tất cả các nghĩa vụ tài chính của bà T nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) bà Điệp, trẻ Tâm phải chịu. Ghi nhận việc bà T tự nguyện nộp thay số tiền án phí này, được cấn trừ vào tạm ứng án phí 2.500.000 đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) của bà Huỳnh Giang Thu T theo biên lai tạm ứng án phí số AD/2014/0008400 ngày 30/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè. Bà T được nhận lại 2.200.000 đ (hai triệu hai trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 95 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 63 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Huỳnh Giang Thu T:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 612,5 m^2 thuộc thửa 319, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Thị T với bà Huỳnh Giang Thu T lập ngày 11/5/2016 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến là hợp pháp.

Buộc các thừa kế của bà Huỳnh Thị T là bà Trần Thị Đ, trẻ Huỳnh Thanh T (do bà Trần Thị Đ giám hộ) có nghĩa vụ tiếp tục hoàn tất các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Giang Thu T theo quy định của pháp luật.

2. Bà Huỳnh Giang Thu T được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 612,5 m^2 thuộc thửa 319, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Giang Thu T chịu tất cả các nghĩa vụ tài chính thay cho bà Huỳnh Thị T đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng), bà Trần Thị Đ, trẻ Huỳnh Thanh T phải chịu. Ghi nhận việc bà Huỳnh Giang Thu T tự nguyện nộp thay số tiền án phí cho bị đơn, được cấn trừ vào tạm ứng án phí 2.500.000 đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) của bà Huỳnh Giang Thu T theo biên lai tạm ứng án phí số AD/2014/0008400 ngày 30/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè. Bà Huỳnh Giang Thu T được nhận lại 2.200.000 đ (hai triệu hai trăm ngàn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

6. 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 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 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:
- TANDTP,VKSNDTP;
- VKSND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

LÊ THU HIỀN