

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ D
TỈNH B**

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

Bản án số: 26/2021/DS-ST
Ngày 31 - 5 - 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 D, TỈNH B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Thị Uyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn;
2. Ông Tô Văn Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Ly, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh B.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 424/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2021/QĐXXST-DS ngày 14/5/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phan Đình T1, sinh năm 1984; thường trú: Số 475C/8 tổ 8, khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B. Địa chỉ liên hệ: Số 40 đường T, Trung tâm hành chính Dĩ An, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1984 và anh Võ Tấn T3, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Số 40, đường T, Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh B là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/8/2020). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm 1968; thường trú: Số 12/1, khu phố Nhị Đồng 1, phường D, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 12/1 khu phố Nhị Đồng 1, phường D, thành phố D, tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị L, sinh năm 1982; thường trú: Thôn Cây Diệp, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Chị Nguyễn Thị T2, anh Võ Tấn T3 là đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng theo đơn khởi kiện ngày 11/11/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/4/2021, lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn anh Phan Đình T1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị T2, anh Võ Tấn T3 thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu T4 là chủ sử dụng diện tích đất 3.095m² thuộc tờ bản đồ số 579, 580, 665 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4118/QSDD/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp ngày 22/5/2002.

Ngày 23/9/2003, bà Nguyễn Thị Thu T4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Phan Đình T1, hợp đồng có nội dung: Bà Nguyễn Thị Thu T4 chuyển nhượng diện tích đất ngang 04 m, dài 15m, tổng diện tích 60m² thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B, với giá là 30.000.000 đồng, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là phường Bình An, thành phố D), tỉnh B chứng thực ngày 02/10/2003. Anh Phan Đình T1 đã giao đủ tiền và nhận đất từ bà Nguyễn Thị Thu T4, ngay sau khi nhận đất anh Phan Đình T1 đã tiến hành xây dựng nhà ở, khi anh Trọng xây dựng bà Tuyết biết nhưng không có ý kiến gì, việc anh Trọng xây dựng không bị cơ quan nhà nước xử lý vi phạm hành chính.

Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 04/02/2021, thì diện tích đất anh Phan Đình T1 hiện đã xây dựng và quản lý sử dụng là 78,5m², diện tích đo đạc thực tế có tăng so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 giữa anh Phan Đình T1 và bà Nguyễn Thị Thu T4 là do thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ đo đạc bằng việc kéo thước dây nên sự chính xác không cao. Tuy nhiên, các bên đã thống nhất mốc ranh, vị trí chuyển nhượng.

Nguyên đơn anh Phan Đình T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Đình T1 với bà Nguyễn Thị Thu T4 ngày 23/9/2003, đồng thời anh Phan Đình T1 yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 78,5m² thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B.

Bà Nguyễn Thị Thu L là đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T4, có đơn xét xử vắng mặt nhưng theo bản tự khai ngày 24/12/2020 và lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu L và bà Nguyễn Thị Thu T4 là chị em ruột. Đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.095m² thuộc tờ bản đồ số 579, 580, 665 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4118/QSDD/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T4 ngày 22/5/2002. Nguồn gốc đất là bà Nguyễn Thị Thu T4 nhận chuyển nhượng từ ông Vương Thế Hùng vào năm 2002 giá khoảng 400.000.000 đồng, giữa bà Tuyết và ông Hùng đã thanh toán hết tiền và bà Tuyết đã nhận đất.

Ngày 23/9/2003, bà Nguyễn Thị Thu T4 chuyển nhượng cho anh Phan Đình T1 diện tích đất ngang 04 m, dài 15m, tổng diện tích 60m² thuộc một phần thửa đất số 580

tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B, với giá là 30.000.000 đồng, bà Tuyết đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Trọng và giao đất cho anh Trọng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Tuyết và anh Trọng được Ủy ban nhân dân xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là phường Bình An, thành phố D), tỉnh B chứng thực ngày 02/10/2003. Khi bà Tuyết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trọng là đất trống, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Phan Đình T1 xây dựng nhà ở và cá tài sản khác bao quanh hết đất, bà Tuyết biết việc anh Trọng xây dựng nhà ở nhưng do bà Tuyết đã chuyển nhượng đất cho anh Trọng và anh Trọng xây dựng đúng với vị trí, diện tích đất bà Tuyết đã chuyển nhượng nên bà Nguyễn Thị Thu T4 không có ý kiến, việc anh Trọng xây dựng không bị cơ quan nhà nước xử lý vi phạm hành chính.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phan Đình T1 các bên không thỏa thuận bà Tuyết phải có trách nhiệm làm thủ tục, tách sổ cho anh Trọng. Bà Tuyết chỉ cam kết đất không có tranh chấp. Khi nào nhà nước cho phép tách thửa thì mọi thủ tục như thế nào bên anh Trọng tự làm, bà Tuyết sẽ có trách nhiệm ký tên cho họ.

Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 04/02/2021, diện tích đất anh Trọng hiện đang quản lý, sử dụng là 78,5m². Diện tích đo đạc thực tế tăng so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 giữa anh Phan Đình T1 và bà Nguyễn Thị Thu T4 là do thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ đo đạc bằng việc kéo thước dây nên sự chính xác không cao, bà Lộc xác định anh Phan Đình T1 đã xây dựng đúng cột mốc, ranh giới mà bà Nguyễn Thị Thu T4 đã chuyển nhượng. Hiện nay toàn bộ quyền sử dụng đất là 78,5m² anh Phan Đình T1 đã xây dựng nhà ở, xây dựng tường rào bao quanh hết đất, bà Tuyết không xây dựng tài sản gì.

Quyền sử dụng đất diện tích 3.095m² thuộc tờ bản đồ số 579, 580, 665 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4118/QSDĐ/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T4 là tài sản riêng của bà Tuyết vì thời điểm bà Tuyết được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và thời điểm chuyển nhượng cho anh Phan Đình T1 thì bà Tuyết không có chồng, không có con.

Nay, nguyên đơn anh Phan Đình T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Đình T1 với bà Nguyễn Thị Thu T4 ngày 23/9/2003 và anh Trọng yêu cầu công nhận diện tích đất 78,5m² thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B là thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh Phan Đình T1 thì bị đơn đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị L có đơn yêu cầu giải quyết vắng nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Chị Lê Thị L là vợ của anh Phan Đình T1 thống nhất toàn bộ với lời khai, ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn anh Phan Đình T1.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh B:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án đã bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T2 và anh Võ Tấn T3, đại diện theo ủy quyền của bị

đơn là bà Nguyễn Thị Thu L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị L có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án căn cứ vào Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Chị Nguyễn Thị T2, anh Võ Tấn T3 (đại diện hợp pháp của nguyên đơn), bà Nguyễn Thị Thu L (đại diện hợp pháp của bị đơn), chị Lê Thị L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định của Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 23/9/2003, bà Nguyễn Thị Thu T4 chuyển nhượng cho anh Phan Đình T1 diện tích đất 60m² (đo đạc thực tế 78,5m²) thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4118/QSDĐ/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T4 với giá 30.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là phường Bình An, thành phố D), tỉnh B ngày 02/10/2003. Sau khi nhận chuyển nhượng anh Phan Đình T1 đã xây dựng nhà ở kiên cố và sống ổn định. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu T4 và anh Phan Đình T1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái đạo đức, pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Thu T4 với anh Phan Đình T1 được lập bằng giấy tay, có chứng thực của UBND xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là phường Bình An, thành phố D), tỉnh B ngày 02/10/2003, các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, các bên thống nhất cột mốc, ranh giới đất, bà Nguyễn Thị Thu T4 đã nhận đủ tiền, anh Phan Đình T1 đã nhận đất, xây dựng nhà ở ổn định, không bị cơ quan nhà nước xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, quá trình anh Phan Đình T1 sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Thu T4 không phản đối nên theo hướng dẫn tại tiêu mục a khoản 2.3 Điều 2 Mục II 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 thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

“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”.

Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 giữa bà Nguyễn Thị Thu T4 với anh Phan Đình T1 và công nhận phần diện tích đất 78,5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4118/QSĐĐ/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T4 thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh Phan Đình T1.

[4] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144, 147, 227, 228, 238, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 691, 693, 705 đến Điều 709; Điều 711 đến 713 của Bộ luật Dân sự 1995;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Đình T1 với bà Nguyễn Thị Thu T4 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 giữa bà Nguyễn Thị Thu T4 với anh Phan Đình T1

1.2. Anh Phan Đình T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 78,5m² thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N phường B, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4118/QSĐĐ/CNĐH do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T4 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà ở diện tích 51,4m², có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây

tô sơn nước, cột gạch + khung cột bê tông cốt thép, bên trong có ốp gạch lửng, cửa gỗ, phía trước có đồ sê nô mặt tiền, trần thạch cao, mái tôn, có gác đồ bê tông; mái che có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn kèo sắt hộp, mái tôn diện tích 16m²; hàng rào bằng gạch xây tô lửng sơn nước + lưới B40 diện tích 19,53m²; hàng rào bằng gạch xây tô lửng + song sắt diện tích 10,71m².

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

2.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu 3.690.000 đồng (ba triệu sáu trăm chín mươi nghìn) đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Anh Phan Đình T1 đã nộp đủ.

2.2. Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Phan Đình T1 đã nộp theo biên lai thu tiền số 0048987 ngày 18/11/2020 và Biên lai thu tiền số 0049577 ngày 05/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố D, tỉnh B. Hoàn trả cho anh Phan Đình T1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm còn lại.

3. Đương sự không có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- TAND tỉnh B;
- VKSND thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Kiều Thị Uyên**