TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ GIÁO** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **31**/2022/DS-ST
Ngày 23 - 9 - 2022
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 PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mùi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Võ Thị Thu Thảo,

Ông Nguyễn Minh Quân.

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Hồ Phúc Vĩnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2022/TLST-DS ngày 26/01/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2022/QĐXXST-DS ngày 15/8/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ A, khu phố B, thị trấn T B, huyện B T U, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T L, sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ C, phường V H, quận H M, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ N, ấp C K, xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai nguyên đơn trình bày: Năm 2008, bà Nguyễn Thị T L tranh chấp thửa đất số 350, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương với ông Trương Minh S và đã được giải quyết tại Bản án số 03/2008/DS-ST ngày 23/4/2008 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Tại bản án đã công nhận thửa đất số 350, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương là của bà L. Tuy nhiên, khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo thi hành án có hiệu lực thì bà L và ông S có thỏa thuận thi hành án như sau: Bà L nhận quyền sử dụng phần đất diện tích chiều ngang mặt đường ĐH 502 là 7,75m, chiều ngang

phía sau là 7,5m, chiều dài hết đất (sau khi trừ hành lang đường bộ), diện tích 1.814m^2, trong đó có 150m^2 đất thổ cư và sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên. Phần còn lại bà L tự nguyện cho ông Trương Minh S được quyền sử dụng phần đất có diện tích chiều ngang mặt đường ĐH 502 là 8,75m, chiều ngang phía sau là 8,5m, chiều dài hết đất (sau khi trừ hành lang đường bộ) và sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi thỏa thuận xong thì bà L đã chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng của bà L cho ông T. Ngày 30/3/2009, tại Ủy ban nhân dân xã V H ông T và bà L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T, bà L cùng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức: "Biên bản về việc chuyển nhượng và giao tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng, cùng ngày ông thanh toán cho bà L 50.000.000 đồng. Đến ngày 07/8/2009, ông thanh toán thêm 50.000.000 đồng, ngày 25/8/2009, ông thanh toán 10.000.000 đồng. Tổng số tiền ông đã thanh toán cho bà L là 110.000.000 đồng. Ngày 15/4/2009, ông và bà L đã ký giấy ủy quyền phần đất của bà L cho ông để thuận tiện trong việc sử dụng đất. Ông đã nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay. Quá trình sử dụng đất, ông tiến hành san lấp mặt bằng, xây hàng rào bao quanh đất, trồng cây trên đất, sau đó có cho bà Nguyễn Thị L làm nhà tạm trên đất để ở. Đến năm 2021, bà L đã dỡ bỏ căn nhà trên đất, ông cũng đã thanh lý hết các cây trồng trên đất. Hiện trên đất chỉ còn nền nhà cũ đã đập bỏ và hàng rào xây gạch dài 35m, cao 1,8m, phần còn lại là hàng rào cột bê tông kéo dây kẽm gai.

Nay ông đồng ý với kết quả Tòa án tiến hành đo đạc thực tế phần đất. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T L ngày 30/3/2009 với diện tích thực tế là 948,7m^2 trong đó có 150m^2 đất thổ cư, có tứ cận: Hướng bắc thửa đất số 350; hướng nam giáp các thửa đất số 107, 401, 109, 718; hướng đông giáp đường ĐH 502; hướng tây giáp thửa 24. Phần đất thuộc một phần thửa đất số 350, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị T L có gửi văn bản trình bày ý kiến như sau: Ngày 30/3/2009, bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ A, khu phố B, thị trấn T B, huyện B T U, tỉnh Bình Dương phần đất có diện tích chiều ngang mặt đường ĐH 502 là 7,75m tại thửa đất số 350, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp V T, xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng bà đã nhận đủ tiền và không tranh chấp gì với ông T.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là vợ ông Trương Minh S, ông S đã chết năm 2014. Nguồn gốc phần đất ông T, bà L tranh chấp đã được giải quyết tại Bản án số 03/2008/DS-ST ngày 23/4/2008 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và tại Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 20/01/2009. Từ khi bà L và ông S thỏa thuận thi hành án thì bà và ông S chung sống trên phần đất được chia (phần đất diện tích ngang 8,75m giáp đường ĐH-502, dài hết đất), từ khi ông S chết đến nay phần đất này do bà L quản lý, sử dụng. Phần còn lại có chiều ngang 7,75m giáp đường ĐH 502 thuộc thửa đất số 350, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp V T, xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Văn T quản lý,

sử dụng. Phần đất của bà L chuyển nhượng cho ông T là quyền của bà L, bà L không có ý kiến. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thì bà L đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T L ngày 30/3/2009.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và của đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2009 giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo điều kiện của hiệu lực của hợp đồng và vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, việc bà L chuyển nhượng cho ông T không ai phản đối, không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Nguyên đơn đã sử dụng đất ổn định; xây dựng hàng rào dài 35m, cao 1,8m, trên đất có nền gạch cũ đã đập bỏ. Căn cứ phần II mục 2.3 đoạn b.3 Nghị quyết số 02/2004-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 và Điều 401 Bộ luật Dân sự 2005 đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; sau khi Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng và của đương sự, về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T L có hiệu lực pháp luật, hợp đồng giữa bà ông T và bà L được xác lập tại huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự có trong hồ sơ vụ án xác định ngày 30/3/2009 nguyên đơn, bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang giáp đường ĐH-

502 là 7,75m, chiều ngang mặt sau là 7,5m, chiều dài là từ đầu đường ĐH 502 đến cuối đất thuộc một phần thửa đất số 350, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán hết tiền cho bị đơn, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng ổn định, không tranh chấp. Hai bên lập hợp đồng hình thức: Biên bản về việc chuyển nhượng và giao tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không công chứng, chứng thực. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và mảnh trích đo địa chính thể hiện phần diện tích đất thực tế là 948,7m^2 có tứ cận: Hướng bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất sô 350; hướng nam giáp thửa đất số 107, 401, 109, 718; hướng đông giáp đường ĐH502 (có chiều ngang là 7,7m); hướng tây giáp thửa 24 (có chiều ngang là 7,5m). Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T L ngày 30/3/2009. Bị đơn có ý kiến, ngày 30/3/2009 đã chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang mặt đường ĐH 502 là 7,75m tại thửa đất số 350, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp V T, xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và không tranh chấp gì với nguyên đơn. Các đương sự thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngang giáp đường ĐH 502 là 7,75m, chiều ngang mặt sau là 7,5m, chiều dài là từ đầu đường ĐH 502 đến cuối đất thuộc một phần thửa đất số 350, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Ông T đã giao hết tiền chuyển nhượng, bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất cho ông T sử dụng. Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Về hình thức của hợp đồng: Nguồn gốc phần đất các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng bị đơn được công nhận tại Bản án số 03/2008/DS-ST ngày 23/4/2008 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, bị đơn chưa thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn đã thỏa thuận thi hành án theo Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 20/01/2009 và bị đơn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Như vậy, giao dịch giữa nguyên đơn, bị đơn có nội dung và hình thức không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 02/2004-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 (do nội dung hướng dẫn được áp dụng cho Luật Đất đai năm 2003 và vẫn phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005).

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2009 không được công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại các Điều 12, 124, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, bị đơn đã giao phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn quản lý, sử dụng được thể hiện việc nguyên đơn có san lấp mặt bằng, xây dựng hàng rào bao quanh đất, cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L xây dựng nhà tạm để ở, hiện bà L đã phá dỡ căn nhà, trả lại phần đất cho nguyên đơn. Vì vậy cho thấy nguyên đơn

là người quản lý, sử dụng đất. Bà L không cung cấp chứng cứ hay ý kiến phản đối với yêu cầu nguyên đơn. Căn cứ phần II mục 2.3 đoạn b.3 Nghị quyết số 02/2004-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 và Điều 401 Bộ luật Dân sự 2005 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 4.067.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 91, 92, 93, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 122, 123, 124, 401, 688, 689, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các Điều 117, 119, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 5 Điều 50, Điều 106, 107 Luật Đất đai năm 2003;

- Nghị quyết số 02/2004-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;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T L hình thức: "Biên bản về việc chuyển nhượng và giao tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là hợp pháp.

Ông Nguyễn Văn T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 948,7m^2, trong đó có 150m^2 thổ cư, phần đất có tứ cận: Hướng bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 350; hướng nam giáp các thửa đất số 107, 401, 109, 718; hướng đông giáp đường ĐH502 (có chiều ngang là 7,7m); hướng tây giáp thửa 24 (có chiều ngang là 7,5m) thuộc một phần thửa đất số 350, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã V H, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo). Ông Nguyễn Văn T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T L được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0007931 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 4.067.000đ (bốn triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn đồng), ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mùi