TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2024/DS-ST
Ngày: 17-4-2024
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 THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Nga.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Tấn Đạt;

Ông Thái Bình Hoà.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương* tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 306/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 203/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Le Thi L, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A, ĐX 28, Khu phố B, phường PM, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyen Ngoc L, sinh năm 1990; hộ khẩu thường trú: Thôn TL, xã H, huyện P, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên lạc: Số 270, đường L, Khu phố 6, phường PL, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản uỷ quyền ngày 19/5/2023), có mặt.

***2. Bị đơn*:** Ông Nguyen Van H , sinh năm 1963; địa chỉ: Số 46/31 (số mới 752), Tổ 31, đường L, Khu phố 6, phường PM, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Thach Thi H1, địa chỉ: Số 46/31 (số mới 752), Tổ 31, đường L, Khu phố 6, phường PM, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt;

3.2. Bà Nguyen Thi H2, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 754, đường L, Khu phố 6, phường PM, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Le Thi L và người đại diện hợp pháp cho bà L trình bày:

Ngày 26/4/2018, bà Le Thi L và ông Nguyen Van H ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) toạ lạc tại phường PM, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 001477, số vào sổ cấp GCN: H54538 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2009 cho ông Nguyen Van H . Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà L đã thanh toán cho ông Nguyen Van H số tiền 1.000.000.000 đồng, đến ngày 11/10/2018 bà L thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Sau khi bà Le Thi L thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng, ông Nguyen Van H đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H54538 và bàn giao quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là căn nhà lợp tôn, vách gạch, nền lát gạch bông, diện tích khoảng 80 m^2 cho bà Le Thi L trực tiếp quản lý, khai thác, sử dụng, cho thuê, thu tiền thuê nhà ổn định từ năm 2018 đến nay.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyen Van H còn nợ thuế sử dụng đất số tiền 1.447.625.000 đồng. Bà L đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho ngân sách Nhà nước theo thông báo thuế số 21/XN/11/2019/TBTK ngày 29/11/2019 của Chi Cục thuế thành phố Thủ Dầu Một, giấy nộp tiền thuế ngày 27/12/2019 và ngày 27/02/2020. Do ông Nguyen Van H còn nợ thuế sử dụng đất nên không thể thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Le Thi L theo quy định nên hai bên có ký một hợp đồng mua bán nhà, đất viết tay vào ngày 11/10/2018.

Sau khi nhận bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ông Nguyen Van H , bà Le Thi L đã cho ông Bạch Duy Tùng thuê để làm cơ sở kinh doanh bánh mỳ với giá thuê là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) mỗi tháng và bà L là người trực tiếp cho thuê, quản lý và thu tiền thuê nhà hàng tháng. Sau khi bà L hoàn thành nghĩa vụ thuế với Nhà nước đối với số tiền ông H còn nợ, bà L yêu cầu ông H ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do không có hiểu biết về pháp luật nên ông H cho rằng đã ký giấy chuyển nhượng và uỷ quyền cho bà L nên không đồng ý ký thêm hợp đồng.

Bà Le Thi L yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất theo "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 26/4/2018 giữa bà Le Thi L và ông Nguyen Van H đối với phần đất thuộc thửa đất số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103), toạ lạc phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 001477, số vào sổ cấp GCN: H54538 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2009 cho ông Nguyen Van H là có hiệu lực pháp luật; bà Le Thi L được toàn quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 1985 theo diện tích đo đạc thực tế là 88.6m^2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất để làm cơ sở pháp lý cho bà Le Thi L được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo đúng quy định pháp luật.

* *Bị đơn ông Nguyen Van H trình bày*:

Ông Nguyen Van H được cha ruột là cụ Nguyễn Văn Tôm cho 02 phần đất:

- Phần đất thứ nhất có chiều ngang là 06m, chiều dài khoảng 37m (do thời gian đã lâu và ông H không còn giữ giấy chứng nhận nên không nhớ chính xác diện tích) thuộc thửa số 1466, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành

phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông H đã chuyển nhượng cho ông Phan Thanh Thiện một phần đất có chiều ngang là 05m chiều dài là 29m, ông Thiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất còn lại diện tích là 87m^2 được tách giấy chứng nhận số H30703 ngày 03/12/2007 đứng tên ông H , thuộc thửa số 1466, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) (chiều ngang giáp đường Huỳnh Văn Lũy là 01m, chiều ngang cạnh giáp đất cụ Tôm là 06m và chiều dài là 39.5m^2). Ông H chia phần đất còn lại thành 02 phần bán cho bà L và ông Dũng. Phần bán cho bà L có chiều ngang là 01m giáp với đường Huỳnh Văn Hũy và chiều dài là 29m; phần bán cho ông Dũng có chiều ngang là 06m, chiều dài khoảng hơn 09m, phần đất của ông Dũng nằm phía trong phần đất của bà Loan. Sau này ông Dũng đã bán đất lại cho bà L và bà L đã được cấp giấy chứng nhận.

- Phần đất thứ 02 có diện tích là 92,5m^2 (chiều ngang là 2,5m x chiều dài 36.8m) thuộc thửa số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103), tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H54538 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 23/9/2009 mang tên Nguyen Van H . Thửa 1985 và thửa 1466 liền kề với nhau. Trên đất có 01 căn nhà cấp 04 do ông H xây dựng và một phần phía sau ông H xây dựng để làm nhà kho. Thửa đất này ông H có viết giấy tay hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Le Thi L với giá là 1.200.000.000 đồng và có làm giấy ủy quyền để cho bà L đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Loan. Bà L đã giao đủ tiền cho ông H và ông H đã giao nhà, đất cho bà L nhưng ông H không hiểu lý do vì sao mà đến nay bà L chưa được cấp giấy chứng nhận.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên cho bà L vì ông H đã nhận đủ tiền và giao nhà, đất cho bà L sử dụng từ năm 2018 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huệ, bà Thạch Thị Hương: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không có yêu cầu độc lập đối với vụ án.

Tại phiên toà:

- Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất giữa bà Le Thi L và ông Nguyen Van H đối với phần nhà, đất thuộc thửa đất số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103), toạ lạc phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 001477, số vào sổ cấp GCN: H54538 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2009 cho ông Nguyen Van H là có hiệu lực pháp luật. Công nhận bà Le Thi L được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 88.6m^2 thuộc thửa đất số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất và bà Le Thi L được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo đúng quy định pháp luật. Đối với số tiền thuế sử dụng đất mà bà Le Thi L đã nộp thì bà Le Thi L không có yêu cầu gì.

- Bị đơn ông Nguyen Van H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huệ vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Hương đã được tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập tham gia phiên toà lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phát biểu ý kiến:*

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án.

Tòa án xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và các điều 463, 500, 562 của Bộ luật dân sự năm 2015; xác định tư cách người tham gia tố tụng đúng theo quy định và tiến hành thủ tục về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thu thập tài liệu, chứng cứ trong vụ án đã được đảm bảo đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huệ đã chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Hương không chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ tại các điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.3. Về quan điểm giải quyết vụ án: Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyen Van H là chủ sử dụng hợp pháp đối với nhà, đất thuộc thửa số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 001477, số vào sổ cấp GCN H54538 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2009 mang tên ông Nguyen Van H . Ngày 26/4/2018, ông H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ, cùng ngày 26/4/2018, ông H ký hợp đồng ủy quyền cho bà L thực hiện việc trả nợ tiền sử dụng đất, thực hiện việc chuyển nhượng, nhận tiền thanh toán khi chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê. Ngày 11/10/2018, ông Nguyen Van H và bà Le Thi L lập giấy bán nhà đất viết tay. Bà L đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông H , tiến hành nộp tiền nợ tiền sử dụng đất và ông H đã giao nhà, đất cho bà Loan, bà L đã quản lý, sử dụng đối nhà, đất từ năm 2018 đến nay. Căn cứ các điều 129, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Le Thi L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện bà Le Thi L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Le Thi L với ông Nguyen Van H đối với nhà, đất thuộc thửa số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) toạ lạc phường PM, thành phố T, tỉnh Bình Dương và công nhận bà Le Thi L được quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với nhà, đất thuộc thửa 1985 theo diện tích đo đạc thực tế đối với đất là 88.6m^2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Bị đơn ông

Nguyen Van H và thửa đất tranh chấp toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Nguyen Van H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyen Thi H1 có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Thach Thi H2 đã được tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Le Thi L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Le Thi L và ông Nguyen Van H đối với nhà, đất thuộc thửa số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) toạ lạc tại phường PM, thành phố T, tỉnh Bình Dương và công nhận bà Le Thi L được quyền sử dụng thửa đất 1985 theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất là 88.6m^2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103), toạ lạc tại phường PM, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Bị đơn ông Nguyen Van H thống nhất có chuyển nhượng cho bà Le Thi L nhà, đất thuộc thửa số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103), toạ lạc tại phường PM, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 001477, số vào sổ cấp GCN H54538 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2009 mang tên ông Nguyen Van H . Trên đất có 01 căn nhà cấp 04 do ông H xây dựng và một phần phía sau ông H xây dựng để làm nhà kho. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, ông H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã giao nhà, đất cho bà L từ năm 2018. Hai bên có viết giấy tay hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng ngày 26/4/2018, giấy tay bán nhà đất ngày 11/10/2018 và ông H có làm ủy quyền để cho bà L đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Loan. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Xét thấy, ngày 23/9/2009, ông Nguyen Van H được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất số AP 001477, số vào sổ cấp GCN H54538 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đối với thửa đất số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103), toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông H là cụ Nguyễn Văn Tôm và cụ Văn Thị Năm cho ông H . Quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyen Van H trong thời kỳ hôn nhân của ông Nguyen Van H và bà Thạch Thị Hương. Tuy nhiên, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2009, có nội dung *"Bên A tặng cho bên B quyền sử dụng đất nêu trên với điều kiện làm tài sản riêng, không sáp nhập vào khối tài sản chung của bên B. Bên B có toàn quyền định đoạt đối với tài sản nêu trên.."*. Điều 46 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định "*Việc nhập tài sản riêng của vợ, chồng vào tài sản chung được thực hiện theo thỏa thuận của vợ chồng. Tài sản được nhập vào tài sản chung mà theo quy định của pháp luật, giao dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì thỏa thuận phải bảo đảm hình thức đó...*". Quá trình chung sống ông H và bà L không có văn bản hay thoả thuận sáp nhập thửa đất 1985 vào khối tài sản chung của vợ chồng. Do đó, căn cứ theo các điều 27, 32 của Luật hôn

nhân và gia đình năm 2000; các điều 33, 43, 46 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 1 Điều 13 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 quy định chi tiết thi hành Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 thì thửa đất số 1985 là tài sản riêng của ông Nguyen Van H , ông H có các quyền của chủ sử dụng đất theo các điều 166, 167, 168 của Luật đất đai năm 2013.

[2.4] Ngày 26/4/2018, ông Nguyen Van H cùng với bà Le Thi L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông Nguyen Van H chuyển nhượng cho bà Le Thi L thửa đất sốn 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103). Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng; ngày 26/4/2018, bà Nguyễn Thị L đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng, cùng ngày 26/4/2018, ông Nguyen Van H ký hợp đồng uỷ quyền số công chứng 009597, quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương với nội dung uỷ quyền cho bà Le Thi L thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền sử dụng đất, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì bà L được quyền thực hiện việc chuyển nhượng và các quyền khác liên quan đến thửa đất số 1985. Ngày 11/10/2018, các bên giấy bán nhà, đất và bà L giao cho ông H số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Theo thông báo số 21/XN/11/2019/TBTK ngày 29/11/2019, ông Nguyen Van H nợ tiền sử dụng đất là 1.447.625.000 đồng. Ngày 27/12/2019 và ngày 27/02/2020, bà L đã nộp vào Ngân sách Nhà nước số tiền 1.447.625.000 đồng.

[2.5] Xét thấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 và giấy bán nhà đất lập 11/10/2018 giữa ông Nguyen Van H và bà Le Thi L được viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền chỉ có chữ ký của ông Nguyen Van H và bà Le Thi L là không tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 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*". Măc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và bà L vi phạm về hình thức nhưng bà L đã giao đủ tiền cho ông H , ông H đã giao nhà, đất cho bà L từ năm 2018. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyen Van H và bà Le Thi L.

[2.6] Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 có nội dung ông Nguyen Van H chuyển nhượng cho bà Le Thi L thửa đất số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103), toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương có diện tích là 92.5m^2. Giấy bán nhà, đất ngày 11/10/2018 có nội dung ông Nguyen Van H bán cho bà Le Thi L diện tích đất ngang là 3.5 mét và dài 29 mét. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/8/2023, mảnh trích đo địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một thực hiện thì diện tích đất đo đạc thực tế là 88.6m^2. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 88,6m^2, xung quanh khu đất đã có tường nhà của các thửa đất liên ranh làm ranh. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất các bên thoả thuận chuyển nhượng là 88.6m^2.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Le Thi L đối với bị đơn ông Nguyen Van H .

[3] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Le Thi L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ số tiền 3.346.184 đồng nên ghi nhận, được trừ vào số tiền bà L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được cấp nhận nên nguyên đơn bà Le Thi L không phải chịu án phí; bị đơn ông Nguyen Van H thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ khoản 1, Điều 12; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 254, Điều 266, Điều 267, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 116, 119, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 166, 167, 168, 169, 188, 191 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ các điều 10, 117, 118, 119, 120, 121, 122 của Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Le Thi L đối với bị đơn Nguyen Van H về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyen Van H và bà Le Thi L đối với nhà, đất thuộc thửa số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 001477, số vào sổ cấp GCN H54538 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2009 mang tên ông Nguyen Van H .

- Bà Le Thi L được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 88.6m^2 thuộc thửa số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Le Thi L được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 1985, tờ bản đồ số 10 (nay là số 103) tọa lạc tại phường

Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Le Thi L chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ số tiền 3.346.184 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng bà L đã nộp tại Toà án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyen Van H được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1, Điều 12; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho bà Le Thi L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0003083 ngày 08 tháng 6 năm 2023.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

5. 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 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 TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Vũ Thị Nga