TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2018/DS-ST
Ngày: 28-02-2018
Về việc: "*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 VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Đinh Thị Châm

Các Hội thẩm nhân dân : 1. Ông Nguyễn Đắc Liệt

2.Ông Vũ Xuân Miện

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Lương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu *tham gia phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Hạnh – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 179/2017/TLST – DS ngày 05 tháng 06 năm 2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2018/QĐXX ngày 02 tháng 01 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2018/QĐST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô TT, sinh năm 1977; Địa chỉ: số đường L, phường B, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt tại phiên tòa)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn TTH, sinh năm 1979; Địa chỉ: số đường C, phường H, thành phố PleiKu, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt tại phiên tòa)

2.2 .Ông Tào VT, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ, ấp , xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt tại phiên tòa)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông La TK, sinh năm 1974; Địa chỉ: số đường L, phường B, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 5 năm 2017 và quá trình tố tụng, bà Ngô TT trình bày:

Tháng 4 năm 2011, vợ chồng bà Nguyễn TTH và ông Tào VT nói cần tiền để xây nhà nên bán cho bà lô đất ở phường 11, thành phố Vũng Tàu. Do chưa có thời gian để ra văn phòng công chứng để xác nhận việc chuyển nhượng nên ngày 11/4/2011, bà H đã lập "Giấy bán đất" viết tay với nội dung ông T, bà H chuyển nhượng cho bà toàn bộ 130,2m^2 đất tại đường hẻm Đô Lương, tờ bản đồ số 40, thửa đất số 26539.40.157 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598349 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng

Tàu cấp ngày 12/5/2008 thuộc quyền sử dụng của ông T và bà H với giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Bà đã giao đủ số tiền cho ông T và bà H và họ đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà giữ. Sau đó bà nhiều lần liên lạc nhưng do ông T và bà H đã đi khỏi địa phương nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho bà.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình, bà đề nghị Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà H, ông T.

Tại phiên tòa:

Bà Ngô TT phát biểu ý kiến: Tại thời điểm bà H, ông T viết "Giấy bán đất" cho bà, do chồng bà là La TK đi vắng nên đã không ký vào giấy bán đất nhưng tiền bà dùng để mua đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông La TK. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án công nhận ông La TK và bà cùng được quyền sử dụng, định đoạt đối với lô đất thuộc tờ bản đồ số 40, thửa đất số 26539.40.157 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598349 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 12/5/2008 .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông La TK phát biểu ý kiến: Ông đồng ý với ý kiến của bà T về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T, bà H. Do số tiền 500 triệu đồng bà T trả cho ông T, bà H là tiền chung của ông và bà T trong thời kỳ hôn nhân nên ông đồng ý với việc bà T yêu cầu để ông và bà T đồng sử dụng, định đoạt lô đất thuộc tờ bản đồ số 40, thửa đất số 26539.40.157 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598349 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 12/5/2008 .

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, về Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đúng quyền hạn.

Về nội dung: Yêu cầu về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô TT và bà Nguyễn TTH, ông Tào VT là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết qủa tranh luận tại phiên toà, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô TT và bà Nguyễn TTH, ông Tào VT được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", đất tọa lạc tại thành phố Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2].Về nội dung: Bà Ngô TT yêu cầu Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 130,2m^2 thuộc tờ bản đồ số 40, thửa đất số 26539.40.157 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598349 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 12/5/2008 giữa ông Tào VT, bà Nguyễn TTH với bà T.

[2.1] Xét tài liệu, chứng cứ đương sự cung cấp và Tòa án thu thập thì thấy:

Về chứng cứ do Tòa án thu thập: Bản sao "Biên bản ghi lời khai" của bà Nguyễn TTH; bản sao "Bản xác nhận" của ông Tào VT tại Công an thành phố Vũng Tàu; các Biên bản đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tài sản; Biên bản xác minh tình trạng cư trú của đương sự; Lời khai của nguyên đơn. Việc thu thập các tài liệu, chứng cứ đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, do đó, xác định những tài liệu trên là chứng cứ của vụ án theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về chứng cứ do đương sự cung cấp: Bà T cung cấp bản sao "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598349 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 12/5/2008"; bản chính "Giấy bán đất" của ông Tào VT, bà Nguyễn TTH cho bà T. Theo lời khai của bà H cũng như xác nhận của ông T tại cơ quan công an thì bà H và ông T có viết Giấy bán lô đất trên cho bà T, đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598349 cho bà T. Do đó, Hội đồng xét xử xác định tài liệu bà T cung cấp là chứng cứ của vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92 và Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã không lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật mà chỉ lập "Giấy bán đất" viết tay không ghi ngày tháng năm, nên về hình thức là không đúng với quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng: Trong "Giấy bán đất" các bên không ghi rõ loại đất, vị trí đất, ranh giới, tình trạng đất, không quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về việc thực hiện nghĩa vụ của các bên: Bà Nguyễn TTH xác nhận vào ngày 11/4/2011 bà và ông Tào VT đã bán lô đất trên cho bà Ngô TT với giá tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), đã nhận đủ tiền, đã giao sổ đỏ cho bà T giữ (Lời khai ngày 06 tháng 10 năm 2016 của bà H do Công an thành phố Vũng Tàu thực hiện). Ông T cũng thừa nhận việc ông và bà H bán lô đất tại đường Đô Lương cho bà T với giá tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Theo kết quả định giá ngày 28 tháng 11 năm 2017 Hội đồng định giá xác định giá thị trường của lô đất là 1.800.000đ/m^2 x 130,2m^2 = 234.360.000đ (Hai trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng). Tại phiên tòa, bà T và ông K cùng xác định mặc dù đã trả tiền cao hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của lô đất nhưng do đã thỏa thuận mua bán với giá 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) nên không yêu cầu Hội

đồng xét xử xem xét về giá đất đã chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét về giá đất các bên đã thỏa thuận.

[2.3].Xét về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H, ông T diễn ra vào năm 2011. Tuy nhiên, "do sau khi viết giấy bán đất cho bà T, bà H làm ăn thua lỗ bị chủ nợ đến xiết nợ nên đã phải về Pleiku sinh sống, từ đó tới nay chưa gặp lại bà T nên cũng chưa thể làm thủ tục sang tên mảnh đất nêu trên" – lời khai của bà H ngày 06/11/2016, lời khai của ông T cũng xác nhận về việc này. Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để xác định các đương sự cùng cho rằng giao dịch này chưa được thực hiện hoàn tất. Điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 quy định "*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà nội dung hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*".

Căn cứ theo khoản 2 Điều 129 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 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".

Trong vụ án này, các đương sự đều xác nhận hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bán đã nhận đủ số tiền bán đất 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhưng vì gặp khó khăn trong quá trình làm ăn nên không còn ở Vũng Tàu để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bên mua. Như vậy, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa bà Ngô TT và bà Nguyễn TTH, ông Tào VT đối với thửa đất diện tích 130,2 m^2 thuộc tờ bản đồ số 40, thửa đất số 26539.40.157 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598349 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 12/5/2008.

Do số tiền mua đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng theo quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình nên ông La TK và bà Ngô TT liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên theo quy định.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá: 1.850.000đ (một triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng, bà T tự nguyện chịu.

[4]. Về án phí dân sự không có giá ngạch: Bà Ngô TT tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐINH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: các Điều 129; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô TT:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô TT và bà Nguyễn TTH, ông Tào VT đối với thửa đất diện tích 130,2 m^2 thuộc tờ bản đồ số 40, thửa đất số 26539.40.157 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598349 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 12/5/2008.

Bà Ngô TT và ông La TK tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. (Kèm theo là Xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thực hiện ngày 04/01/2018).

[2]. Về chi phí thẩm định, định giá: 1.850.000đ (một triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng, bà T tự nguyện chịu.

[3].Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Ngô TT tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006616 ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Hoàn lại cho bà T số tiền 11.700.000 đồng (Mười một triệu bảy trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo 15 ngày từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;*
- *Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu;*
- *Thi hành án dân sự Tp.Vũng Tàu;*
- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

Đinh Thị Châm