TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN
TỈNH QUẢNG NAM
Bản án số: 58/2022/DS-ST
Ngày 18/5/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NG VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NG VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN – TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung.
Các Hội thẩm nhân dân
1. Ông Nguyễn Văn Tươi
2. Bà Lương Thị Kim Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Th – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 5 năm 2022, tại Hội trường TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2021/TLST-DS, ngày 04/10/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2022/QĐXXST-DS, ngày 05/4/2022 giữa:

1/ Nguyên đơn: Ông Hà Quí M – Sinh năm 1972
Địa chỉ: Thôn PN, xã ĐTN, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

2/ Bị đơn: Ông Nguyễn D – Sinh năm 1966
Bà Hà Thị L - Sinh năm 1971
Cùng địa chỉ: Thôn PN, xã ĐTN, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Ông Nguyễn D ủy quyền cho bà Hà Thị L đại diện (bà L có mặt).

3/ Người có quyền lợi, Ng vụ liên quan:
+ Bà Hà Thị Th – Sinh năm 1974
+ Bà Nguyễn Thị Mai Ph – Sinh năm 1990 (vắng mặt)
+ Ông Nguyễn Quốc C – Sinh năm 1992 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn PN, xã ĐTN, thị xã Điện Bàn, Quảng Nam.
Ông Hà Quí M và bà Hà Thị Th ủy quyền cho bà Hà Vân D – Sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn PN, xã ĐTN, thị xã Điện Bàn đại diện
(bà Hà Vân D có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hà Quí M do bà Hà Vân D đại diện trình bày: Vào năm 2013 ông Hà Quí M và bà Hà Thị Th đã nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Ng quyền sử dụng đất diện tích 115m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 23m) tại thửa đất số 737, tờ bản đồ số 03; Địa chỉ thửa đất: Thôn Phong Ngũ Tây, xã Điện Thắng Nam, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận QSD đất số E 851995 do UBND thị xã Điện Bàn cấp ngày 30/8/1995 cho hộ Nguyễn Ng với giá 140.000.000 đồng do bà Th, ông D và bà L trực tiếp thực hiện giao dịch.

Vợ chồng ông M đã thanh toán đủ cho hộ ông Ng số tiền 140.000.000 đồng và nhận đất sử dụng làm nhà ở kiên cố từ năm 2014 đến nay, không ai có ý kiến hay tranh chấp. Quá trình mua bán do không hiểu biết pháp luật nên hai bên có viết giấy bán nhưng không công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau đó vợ chồng ông M nhiều lần yêu cầu hộ ông Ng tiến hành thủ tục tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại công chứng nhưng hộ ông Ng không thực hiện. Theo thỏa thuận thì diện tích chuyển nhượng 115m^2 nhưng qua đo đạt thực tế hiện nay diện tích 106,8m^2 nên ông M chấp nhận diện tích 106,8m^2.

Nay vợ chồng ông M yêu cầu hộ ông Ng phải có Ng vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 106,8m^2, thửa đất số 737, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn Phong Ngũ Tây, xã Điện Thắng Nam, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Hà Thị L và ông Nguyễn D trình bày: Sau khi kết hôn, khoảng năm 1990 thì bà Lệ về chung sống cùng ông D tại nhà ông Nguyễn Ng và bà Trần Thị Th trên thửa đất số 737, diện tích 1350m^2.

Quá trình sử dụng đất hộ ông Ng được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 1350m^2 thửa đất số 737, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận QSD đất số E 851995 do UBND huyện Điện Bàn cấp ngày 30/8/1995 cho hộ Nguyễn Ng.

Đến năm 2013 hộ Nguyễn Ng mà cụ thể là bà Trần Thị Th và vợ chồng ông D, bà L thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà Th diện tích 115m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 23m) tại thửa đất số 737, tờ bản đồ số 03 với giá 140.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất được các thành viên trong hộ Nguyễn Ng đồng ý, vợ chồng ông D là người trực tiếp viết giấy bán đất và nhận tiền.

Hộ ông Ng nhận đủ tiền chuyển nhượng và vợ chồng ông M đã nhận đất sử dụng làm nhà ở kiên cố trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2014 đến nay, hộ ông Ng không ai có ý kiến gì. Vợ chồng ông D đã giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất tên hộ Nguyễn Ng cho vợ chồng ông M để tiến hành lập các thủ tục sang tên theo quy định, nhưng quá trình đo đạc thực tế hộ ông Ng thiếu đất nên các bên không thống nhất số liệu, do đó việc lập hồ sơ chuyển nhượng không thành. Diện tích chuyển nhượng qua đo đạt thực tế là: 106,8m^2.

Nay vợ chồng ông M yêu cầu hộ Nguyễn Ng phải có Ng vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 106,8m^2, thửa đất số 737, tờ bản đồ số 03 theo quy định pháp luật, vợ chồng ông D, bà L chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai Ph và ông Nguyễn Quốc C đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, giao nhận bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, đã được triệu tập hợp L nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, ông C và bà Ph từ chối làm việc với Tòa án, không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không có lời khai của ông C, bà Ph trong hồ sơ vụ án.

Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật, riêng ông C và bà Ph nhiều lần vắng mặt không có lý do.

+ Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 5 Điều 166, 167 Luật Đất đai, Điều 129 Bộ luật Dân sự đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông M, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết tay ngày 12/3/2014 giữa ông M và ông D, bà L có hiệu lực. Buộc ông D, bà L phải có Ng vụ làm thủ tục tách thửa đất đối với diện tích đất 106,8m^2 thuộc thửa đất số 737, tờ bản đồ số 03 để chuyển nhượng cho ông M, bà Th.

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 quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông M khởi kiện yêu cầu hộ Nguyễn Ng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Hợp đồng được thực hiện tại xã Điện Thắng Nam theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Quốc C và Nguyễn Thị Mai P đã được triệu tập hợp L đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp: Căn cứ giấy nhận tiền ngày 7/8/2013, ngày 4/9/2013, giấy xác nhân và giấy mua bán đất ngày 12/3/2014 giữa ông M và vợ chồng ông D, bà L thể hiện: Ông D, bà L thỏa thuận chuyển nhượng lô đất cho ông M với số tiền 140.000.000 đồng, việc chuyển nhượng viết giấy mua-bán đất nhưng không công

chứng, chứng thực theo quy định. Sau khi thỏa thuận, ông M đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2014 đến nay, nhiều lần ông M yêu cầu vợ chồng ông D ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, nhưng vợ chồng ông D không đồng ý. Tuy nhiên tại phiên tòa ông D, bà L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 106,8m^2. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS đây là những tình tiết không cần phải chứng minh. Do đó HĐXX xác định việc hộ Nguyễn Ng đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông M diện tích 106,8m^2 với số tiền 140.000.000 đồng là có thật.

[4] Điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hộ Nguyễn Ng được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/8/1995, thửa đất số 737, diện tích 1350m^2. Vào thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ông Ng đã chết, chưa mở thừa kế tài sản nhưng những người thừa kế theo pháp luật của ông Ng gồm ông D và bà Thoảng đồng ý việc chuyển nhượng, các thành viên khác trong hộ ông Ng, ông D không ai có ý kiến gì. Căn cứ 168, 188 Luật Đất đai thì quyền sử dụng đất diện tích 106,8m^2 của hộ Nguyễn Ng đã có Giấy chứng nhận nên đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Xét giao dịch dân sự giữa hộ Nguyễn Ng và vợ chồng ông M có hiệu lực pháp luật hay không thì thấy: Các đương sự tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, diện tích chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận, tuy nhiên giao dịch chuyển nhượng diện tích 106,8m^2 giữa vợ chồng ông M và hộ ông Ng được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản đó không được công chứng, chứng thực hợp pháp. Căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: "*…Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba Ng 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*" và tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 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"*. Đồng thời căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC quy định: *"... Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố..... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng....."*. Căn cứ vào các quy định nêu trên thì giao dịch chuyển nhượng diện tích 106,8m^2 được xác lập bằng văn bản không được công chứng, chứng

thực hợp pháp, nhưng các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ trong giao dịch, hộ Nguyễn Ng nhận đủ tiền, vợ chồng ông M đã nhận đất làm nhà kiên cố, sử dụng ổn định, công khai liên tục thời gian dài từ năm 2014 đến nay, các thành viên trong hộ Nguyễn Ng nhìn thấy nhưng không phản đối, cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và tại phiên tòa vợ chồng ông D, bà L chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 106,8m^2 theo yêu cầu khởi kiện của ông Mẫu. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự; Điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/3/2014 giữa bên chuyển nhượng: Hộ ông Nguyễn Ng; Bên nhận chuyển nhượng: Ông Hà Quí M và Hà Thị Th đối với thửa đất số 737/1; Tờ bản đồ số 03, diện tích 106,8m^2 (được tách ra từ thửa đất số 737, diện tích 829,7m^2); Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Địa chỉ thửa đất: Thôn Phong Ngũ, xã Điện Thắng Nam, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn Ng vào ngày 30/8/1995 là đúng quy định của pháp luật. Trên phần đất diện tích 106,8m^2 có tài sản của ông M, bà Th gồm: Một ngôi nhà xây 2 tầng.

Ông Hà Qúi M và bà Hà Thị Th có quyền sử dụng diện tích 106,8m^2 thửa đất số 737/1; Tờ bản đồ số 03. Ông Hà Quí M và bà Hà Thị Th có Ng vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 106,8m^2 theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Ông D, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 12.691.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Tuy nhiên tại phiên tòa đại diện ông M, bà Th tự nguyện chịu 50% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản với số tiền 6.345.500đ nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 116, 129, 500 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 100, Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai; Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Quí M đối với ông Nguyễn D và bà Hà Thị L. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được

xác lập ngày 12/3/2014 giữa bên chuyển nhượng: Hộ Nguyễn Ng; Bên nhận chuyển nhượng: Ông Hà Quí M và bà Hà Thị Th đối với thửa đất số 737/1; Tờ bản đồ số 03, diện tích 106,8m^2 (được tách ra từ thửa đất số 737, diện tích 829,7m^2, tờ bản đồ số 03 cấp cho hộ Nguyễn Ng); Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Địa chỉ thửa đất: Thôn Phong Ngũ, xã Điện Thắng Nam, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 851995 cấp ngày 30/8/1995 cho hộ Nguyễn Ng. Trên diện tích 106,8m^2 có tài sản của ông Hà Quí M và bà Hà Thị Th gồm: Nhà ở 2 tầng. Thửa đất được xác định tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường bê tông 6m có độ dài: 5m
- Phía Nam giáp thửa 737 của hộ Nguyễn Ng có độ dài: 5m
- Phía Tây giáp thửa 737 của hộ Nguyễn Ng có độ dài: 21,52m
- Phía Đông giáp thửa 737 của hộ Nguyễn Ng có độ dài: 21,52m

(kèm theo sơ đồ)

Ông Hà Qúi M và bà Hà Thị Th có quyền sử dụng diện tích 106,8m^2 thửa đất số 737/1; Tờ bản đồ số 03. Ông Hà Quí M và bà Hà Thị Th có Ng vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 106,8m^2 theo quy định của pháp luật.

Về án phí:

Hoàn trả cho ông Hà Qúi M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000752 ngày 04/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Ông Nguyễn D và bà Hà Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác:

Ông Hà Quí M tự nguyện chịu 6.345.500 đồng (sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn, năm trăm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, ông Hà Quý M đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

Ông Nguyễn D và bà Hà Thị L phải chịu 6.345.500 đồng (sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn, năm trăm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Do ông Hà Qúi M đã nộp tiền tạm ứng nên buộc ông Nguyễn D và bà Hà Thị L phải hoàn trả cho ông Hà Quí M số tiền 6.345.500 đồng (sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn, năm trăm đồng).

Trong 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 thoả 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**.**

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./

Nơi nhận:
- Đương sự
- TAND tỉnh Quảng Nam
- VKSND thị xã Điện Bàn;
- THADS thị xã Điện Bàn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Nhung