TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2019/DS-ST
Ngày: 11/10/2019
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 THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Anh Tuấn.

2. Ông Phan Văn Cường.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đình Ngân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Chung Anh G, sinh năm 1989 và chị Võ Thị Mỹ X, sinh năm 1989; địa chỉ: 34/16 khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Anh G có đơn xin giải quyết vắng mặt, chị X có mặt

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970; thường trú: B78/55 T, phường 16, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: 15/3D Đ, khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Chị Đặng Thị H, sinh năm 1983; thường trú:1/21A khu phố A, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 10 đường E T, khu phố N, phường D, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/3/2019). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Hà Thị Yến C, sinh năm 1962 và ông Nguyễn Công T, sinh năm 1961; Cùng địa chỉ: $68/3^{B}$ khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Ông T có đơn xin giải quyết vắng mặt, bà C vắng mặt.

2. Anh Trần Anh V, sinh năm 1997 và Trần Đức T1, sinh năm 1998; cùng địa chỉ: B78/55 T, phường 16, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Cháu Nguyễn Thị Hồng N, sinh ngày 31/7/2008;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970; thường trú: B78/55 T, phường 16, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: 15/3D Đ, khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D. Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn B, chức vụ: Chấp hành viên Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/6/2019). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1974; địa chỉ: 313/17 Quốc lộ 13, khu phố 5, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, Chấp hành viên Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 16/01/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K là chị Đặng Thị H trình bày:

Ngày 01/3/2004, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C (là vợ chồng) thỏa thuận việc ông T, bà C chuyển nhượng cho bà K diện tích đất 50m^2, tọa lạc tại Ấp B 3, xã A, huyện D (nay là khu phố B 3, phường A, thị xã D) với giá 75.000.000 đồng, các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật mà làm "Giấy cam kết" được chứng thực tại UBND xã A. Sau khi chuyển nhượng bà K xây nhà ở đồng thời yêu cầu ông T, bà C thực hiện thủ tục tách thửa, chứng thực để bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông T, bà C viện nhiều lý do không thực hiện. Do thời điểm ngày 01/3/2004 giữa bà K và ông T, bà C không đo đạc cụ thể chỉ ước lượng diện tích 50m^2, nay qua đo đạc lại thì diện tích cụ thể các bên chuyển nhượng là 49.5m^2 , trong đó 41.6 m^2 đất ODT và 7.9m^2 đất CLN, diện tích hành lang bảo vệ an toàn đường bộ 10m^2, phần diện tích bà K đã xây dựng 43.6m^2.

Bà K sử dụng đất đến năm 2010 thì chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho anh Chung Anh G, giá chuyển nhượng là 395.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa bà K và anh G chỉ làm giấy cam kết mua bán nhà, không có sự chứng thực của chính quyền địa phương nhưng bà C có ký tên với tư cách là người làm chứng. Sau khi anh G giao đủ tiền thì bà K đã giao tài sản và toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc mua bán giữa bà K và ông T, bà C cho anh G, chị X.

Ngày 16/01/2019 bà K có đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C tại Tòa án nhân dân thị xã D yêu cầu giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2014 giữa bà Nguyễn Thị K và bà Hà Thị Yến C, ông Nguyễn Công T là hợp pháp.

Công nhận phần nhà đất có diện tích 49,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 929QSDĐ/AB ngày 14/5/2003 mà bà K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C là tài sản hợp pháp của bà K.

Tuy nhiên, nay bà K xác định sau khi đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho anh G thì bà K không còn quyền lợi gì, vì vậy bà K xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông T, bà C. Đối với yêu cầu độc lập của anh G và chị X thì bà K không có ý kiến gì, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- Ông Nguyễn Công T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại biên bản tự khai ngày 21/6/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị K về việc vào ngày 01/3/2004, có chuyển nhượng cho bà K diện tích đất 50m^2, tọa lạc tại Ấp B 3, xã A, huyện D (nay là khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương) với giá 75.000.000 đồng, các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng mà làm "Giấy cam kết" được chứng thực tại UBND xã A. Đất chuyển nhượng có nguồn gốc vợ chồng nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Đ. Do thời điểm vợ chồng ông mua đất của bà Đ thì hai bên mới chỉ thỏa thuận miệng với nhau, chưa ký hợp đồng nên chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy, vợ chồng ông và bà K cùng thống nhất làm giấy mua bán giấy tay, theo đó vợ chồng ông cam kết sau khi làm xong thủ tục sang tên sổ đỏ sẽ làm thủ tục cho bà K đối với phần đất trên (dự kiến là tháng 12/2004). Tuy nhiên, sau khi vợ chồng ông được sang tên trên sổ đỏ thì do bà K không yêu cầu sang tên nên vì cuộc sống ông bà cũng quên luôn. Thực tế thì bà K vẫn sử dụng phần đất trên ổn định từ thời điểm mua đến nay. Thời điểm chuyển nhượng thì hai bên chỉ thỏa thuận về diện tích và vị trí, không tiến hành đo vẽ cụ thể nhưng phần đất hiện bà K đang sử dụng là phần đất vợ chồng đồng ý bán cho bà K từ năm 2004. Thời điểm bà K bán tài sản cho anh G và chị X thì ông không biết nhưng có nghe vợ là bà Hà Thị Yến C kể lại việc bà C có ký tên làm chứng việc mua bán này. Hiện nay phần đất thuộc một phần thửa 299b, tờ bản đồ số 10 đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D kê biên để đảm bảo cho việc thi hành các bản án, quyết định của vợ chồng ông nên ông đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi cho người đang trực tiếp sử dụng đất vì tài sản này vợ chồng đã bán từ năm 2004 nên không còn quyền lợi gì.

- Đối với bị đơn bà Hà Thị Yến C: đã được Toà án thông báo tham gia tố tụng, tống đạt các văn bản tố tụng nhưng bà C không đến Toà án làm việc, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố nào, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- Tại bản tự khai ngày 19/3/2019, đơn yêu cầu độc lập ngày 14/6/2019, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa chị Võ Thị Mỹ X trình bày:

Ngày 30/11/2010, vợ chồng chị có ký giấy mua bán nhà với bà Nguyễn Thị K có nội dung bà K đồng ý chuyển nhượng cho anh Chung Anh G (chồng chị) căn nhà trên diện tích đất 50m^2 tại địa chỉ khu phố B 3, phường A, thị xã D với giá 395.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng chị trả tiền và bà K giao tài sản, hiện nay hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình. Do đất của bà K chưa có sổ đỏ nên vợ chồng chị và bà K chưa tiến hành thủ tục sang tên được nhưng từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay thì không có bất kỳ cá nhân, tổ chức nào tranh chấp khiếu nại đối với phần đất này. Ngày 29/9/2018, vợ chồng chị nhận được Quyết định của Chi cục thi hành án dân sự thị xã D về việc cưỡng chế, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số thửa 299b, tờ bản đồ số 10 của bà Hà Thị Yến C để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C đồng thời thông báo cho vợ chồng chị quyền được khởi kiện để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với phần tài sản đã nhận chuyển nhượng từ bà K.

Tại thời điểm năm 2010 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà K thì chỉ có bà K ký tên, theo bà K cung cấp thông tin là do chồng bà K đã chết, các con còn nhỏ nên vợ chồng chị xác định chỉ khởi kiện bà K không khởi kiện các con bà K. Chị cũng thống nhất với biên bản xem xét thẩm định do tòa án tiến hành và thống

nhất với mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý năm – 2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D ký phát hành ngày 24/5/2019. Tại thời điểm bàn giao tài sản, hai bên không tiến hành đo đạc thực tế trên thực địa. Nay chị X xác định phần diện tích đất bà K chuyển nhượng cho vợ chồng chị là phần ký hiệu A thể hiện trên bản vẽ.

Chị X xác định việc mua bán giữa vợ chồng và bà K là hợp pháp. Do đó, việc bà C, ông T có nghĩa vụ phải thi hành án không liên quan gì đến phần tài sản vợ chồng chị đã chuyển nhượng nên đề nghị vợ chồng ông T, bà C thực hiện các nghĩa vụ thi hành án theo quyết định của cơ quan Thi hành án để không làm ảnh hưởng đến tài sản của anh chị. Đồng thời, anh chị có yêu cầu độc lập như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2010 giữa bà Nguyễn Thị K và anh Chung Anh G là hợp pháp.

Công nhận phần nhà đất có diện tích 49,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 929QSDĐ/AB ngày 14/5/2003 mà anh G và chị X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị K là tài sản hợp pháp của anh G, chị X.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản cũng như án phí dân sự sơ thẩm thì vợ chồng chị đồng ý chịu thay cho bà K.

Anh Chung Anh G có đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 19/3/2019 và đơn yêu cầu độc lập ngày 14/6/2019 thể hiện nội dung thống nhất như lời khai và yêu cầu của chị X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã D có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai gửi Tòa án đã xác định:

Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã D đang thụ lý giải quyết hồ sơ thi hành án theo đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị C1 và bà Bùi Thị Lương H1 và hồ sơ chủ động thi hành án để thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số: 05/2018/DS – PT ngày 05/01/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự phúc thẩm số: 08/QĐ - SCBSBA ngày 23/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh B; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 33/2018/QĐST-DS ngày 24/5/2018 và Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2017/DS – ST ngày 11/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D đối với người phải thi hành án là bà Hà Thị Yến C, sinh năm 1962 và ông Nguyễn Công T, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: 68/3B khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương; ông Huỳnh Hà Bảo Kim L, sinh năm 1986; địa chỉ: 74ª/3B khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương; ông Nguyễn Hà Công D, sinh năm 1990; địa chỉ: 50/3D khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Theo nội dung thi hành các Quyết định thi hành án số: 1610/QĐ – CCTHADS ngày 26/02/2018; số 2176/QĐ – CCTHADS ngày 20/4/2018; số 2533/QĐ – CCTHADS ngày 06/6/2018; số 2550/QĐ – CCTHADS ngày 07/6/2018 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D thì bà C, ông T, ông L và ông D phải liên đới trả cho bà C1 số tiền 900.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thi hành án. Bà C, ông T phải liên đới trả cho bà C1 số tiền 2.287.312.500 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thi hành án; bà C có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị Lương H1 số tiền

1.220.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thi hành án. Ngoài ra, bà C, ông T, ông L và ông D còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Kết quả xác minh thể hiện ông T, bà C có tài sản là quyền sữ dụng đất có diện tích 198,3m2 thuộc thửa 299b, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 929/QSDĐ/AB do UBND huyện D (nay là UBND thị xã D) cấp ngày 14/5/2003, đã cập nhật biến động cho bà Hà Thị Yến C, đất tọa lạc tại khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, diện tích đất này bà C, ông T có bán giấy tay hết cho người khác, hiện trên đất có vợ chồng anh Chung Anh G và một số người đang sinh sống trên đất. Ngày 25/9/2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D đã ban hành quyết định cưỡng chế thi hành án số 33/QĐ – CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với ông T, bà C đồng thời thông báo cho những người đang sinh sống trên đất về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án gửi các đương sự theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D không đồng ý.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quyền sử dụng đất diện tích 49,5m^2 giá trị 978.150.000đồng. Các tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà diện tích 43,6m^2 giá trị 137.122.000 đồng; 01 điện kế có giá 1.500.000 đồng và 01 đồng hồ nước có giá 200.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã D phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án: Căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định pháp luật liên quan đến quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng dân sự: nguyên đơn, bị đơn, người có nghĩa vụ quyền lợi liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Một số đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa, tuy nhiên họ đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Yến C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chung Anh G và chị Võ Thị Mỹ X vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự thay đổi lại địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Ngày 01/3/2004 bà Nguyễn Thị K nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C diện tích đất 50m^2 đo đạc thực tế 49,5m^2 trong tổng số 195,6m^2 cấp cho bà Phan Thị Đ, cập nhật biến động sang tên bà Hà Thị Yến C, giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, có chứng thực của UBND xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà K xây dựng nhà ở kiên cố và sống ổn định. Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng diện tích đất trên giữa bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C được lập bằng giấy tay, hình thức không tuân thủ theo quy định của pháp luật, tuy nhiên các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, ông T và bà C đã nhận

tiền, bà K đã xây dựng nhà và sử dụng, sinh sống ổn định, 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. Quá trình bà K sử dụng đất thì ông T, bà C không phản đối nên theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục 2.3 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, xét thấy có căn cứ để công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà K và ông T, bà C.

Đối với giấy cam kết mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị K với anh Chung Anh G thực hiện không đúng mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, không được chứng thực của chính quyền địa phương nơi có đất, tại thời điểm chuyển nhượng đất và nhà chưa thuộc quyền sở hữu của bà K là vi phạm về điều kiện chủ thể và hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng giữa anh G với bà K xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà C với bà K nên tính hợp pháp của hợp đồng này có tính chất quyết định tính hợp pháp của hợp đồng giữa anh G với bà K. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 có căn cứ công nhận việc chuyển nhượng giữa bà K và anh G là hợp pháp, yêu cầu khởi kiện của anh G, chị X là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tư cách đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông T, bà C, tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chung Anh G và chị Võ Thị Mỹ X vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà K và ông T, bà C được thực hiện vào ngày 01/3/2004 để đảm bảo quyền lợi cho anh G, chị X nên căn cứ Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự thì địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án được thay đổi như sau: Nguyên đơn là anh Chung Anh G và chị Võ Thị Mỹ X, bị đơn là bà Nguyễn Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C, anh Trần Anh V, anh Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị K (là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thị Hồng N, sinh ngày 31/7/2008 và ông Phạm Văn B (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D).

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Anh Chung Anh G, ông Nguyễn Công T, anh Trần Anh V, anh Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị K (là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thị Hồng N, sinh ngày 31/7/2008 và ông Phạm Văn B (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bà Hà Thị Yến Chi vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định của Điều 227, 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Ngày 01/3/2004 bà Nguyễn Thị K nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C phần đất có diện tích 50m^2 (đo đạc thực tế 49,5m^2) trong tổng số 195,6m^2 cấp cho bà Phan Thị Đ, cập nhật biến động sang tên bà Hà Thị Yến C ngày 07/01/2004, giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, việc chuyển

nhượng được lập bằng giấy tay, có chứng thực của UBND xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà K xây dựng nhà ở kiên cố và sống ổn định. Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng diện tích đất trên giữa bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C được lập bằng giấy tay, hình thức không tuân thủ theo quy định của pháp luật, tuy nhiên các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, ông T và bà C đã nhận tiền, bà K đã xây dựng nhà và sử dụng, sinh sống ổn định, 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. Quá trình bà K sử dụng đất thì ông T, bà C không phản đối nên theo hướng dẫn tại tiểu mục b.1 khoản 2.3 Điều 2 Mục II và điểm b3, tiểu mục 2.3 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 *"Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*" và theo quy định tại mục b.3 khoản 2.3 Điều 2 Mục II của Nghị quyết trên cũng 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*". Như vậy, xét thấy có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà K và ông T, bà C.

[3] Đối với giấy cam kết mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị K với anh Chung Anh G thực hiện không đúng mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, không được chứng thực của chính quyền địa phương nơi có đất, tại thời điểm chuyển nhượng đất và nhà chưa thuộc quyền sở hữu của bà K là vi phạm về điều kiện chủ thể và hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng giữa anh G với bà K xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà C với bà K nên tính hợp pháp của hợp đồng này có tính chất quyết định tính hợp pháp của hợp đồng giữa anh G với bà K. Thực tế, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh G đã giao đủ tiền cho bà K số tiền là 395.000.000 đồng và bà K giao nhà, đất cho anh G sử dụng ổn định cho đến nay mà ông T, bà C cũng như bà K đều không phản đối. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *"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 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..."*. Do đó, có căn cứ công nhận việc chuyển nhượng giữa bà K và anh G là hợp pháp.

[4] Từ những phân tích trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Chung Anh G và chị Võ Thị Mỹ X, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K với anh Chung Anh G theo "Giấy mua bán nhà " lập ngày 30/11/2010 và công nhận phần đất có diện tích 49, 5m^2 thuộc một phần thửa 299b, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy

chứng nhận số 929/QSDĐ/AB do UBND huyện D (nay là UBND thị xã D) cấp ngày 14/5/2003, đã cập nhật biến động cho bà Hà Thị Yến C ngày 07/01/2004 mà anh G, chị X đang quản lý sử dụng từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị K là hợp pháp.

[5] Tại phiên tòa ngày 08/10/2019, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị K rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2014 giữa bà Nguyễn Thị K và bà Hà Thị Yến C, ông Nguyễn Công T là hợp pháp; Công nhận phần nhà đất có diện tích 49,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 299b, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 929QSDĐ/AB ngày 14/5/2003 mà bà K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C là tài sản hợp pháp của bà K nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu trên đồng thời không xác định bà Nguyễn Thị K là nguyên đơn trong vụ án như đã phân tích.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, xét yêu cầu độc lập của anh Chung Anh G, chị Võ Thị Mỹ X là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa chị Võ Thị Mỹ X tự nguyện chịu 3.030.000 (ba triệu không trăm ba mươi ngàn) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Do vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Chị Võ Thị Mỹ X tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144, 147, 157, 165, Điều 217, 218, 227, 228, 238, 244, 245, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 691, 705 đến Điều 709; Điều 711 đến 713 của Bộ luật Dân sự 1995; Căn cứ các Điều 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Chung Anh G, chị Võ Thị Mỹ X đối với bà Nguyễn Thị K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C thể hiện bằng giấy cam kết ngày 01/3/2004 là hợp pháp.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Chung Anh G với bà Nguyễn Thị K thể hiện bằng giấy cam kết mua bán nhà ngày 30/11/2010 là hợp pháp. Anh Chung Anh G, chị Võ Thị Mỹ X được quyền sở hữu diện tích đất 49,5m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 299b, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 929QSDĐ/AB

ngày 14/5/2003. Đất tọa lạc tại khu phố B 3, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Anh G và chị X có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền đối với phần diện đất được công nhận để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định về pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Anh G và chị X tự nguyện chịu 3.030.000 (ba triệu không trăm ba mươi ngàn) đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị K đã tạm ứng số tiền 3.030.000 đồng nên anh G và chị X phải nộp 3.030.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K.

4. Về án phí: Chị Võ Thị Mỹ X tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị K 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0028137 ngày 03/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời 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:
- Đương sự;
- VKSND thị xã Dĩ An (1);
- CC THADS thị xã Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án (2).

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

Trần Thị Thắm