

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13 /2022/DS-ST
Ngày: 09-3-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thành Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Sơn Tây;
2. Ông Lê Quang Xet.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuyền, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Hồng D, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 1, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982 và ông Trần Bảo Anh, sinh năm 1998; địa chỉ liên hệ: số 600, đường Phạm Ngọc Thạch, phường P, thành phố T, tỉnh B Giấy ủy quyền ngày 19/04/2021), có mặt.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T (tên thường gọi Nguyễn Văn T), sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 1, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh B, có mặt.

- Bà Phan Hồng T, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 1, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh B, có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh B; địa chỉ: khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh B. Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Tấn L – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên (Văn bản ủy quyền số 4544/GUQ-UBND ngày 30/11/2021), có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và ông Trần Bảo A trình bày:

Ngày 04/01/2019, bà Võ Thị Hồng D với bà Phan Hồng T và ông Nguyễn Văn T (tên gọi khác: Nguyễn Văn T) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 22m² và 01 căn kiốt trên diện tích đất 22m² thuộc một phần thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thị xã T, tỉnh B do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01011 ngày 11 tháng 9 năm 2006 cho bà Phan Hồng T và ông Nguyễn Văn T. Giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực theo quy định.

Thực hiện hợp đồng, bà D đã thanh toán đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông T và bà T. Ông T và bà T đã bàn giao cho bà D quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất và 01 căn kiốt nêu trên. Ngoài ra, bà D còn hỗ trợ 5.000.000 đồng cho ông T và bà T để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà D theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến nay ông T và bà T không thực hiện, vi phạm thỏa thuận đã giao kết nên bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận cho bà D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 22m² và 01 căn kiốt trên diện tích đất 22m² thuộc một phần thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thị xã T, tỉnh B do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01011 ngày 11 tháng 9 năm 2006 cho bà Phan Hồng T và ông Nguyễn Văn T để hợp thửa với thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BB 263225, số vào sổ cấp GCN số CH 00271 do ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/5/2010 cho bà Võ Thị Hồng D.

- Kiến nghị UBND thị xã T, tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01011 được UBND huyện (nay là thị xã) T, tỉnh B cấp ngày 11 tháng 9 năm 2006 cho bà Phan Hồng T và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thị xã T, tỉnh B.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu kiến nghị UBND thị xã T thành yêu cầu kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01011 được UBND huyện (nay là thị xã) T, tỉnh B cấp ngày 11 tháng 9 năm 2006 cho bà Phan Hồng T và ông Nguyễn Văn T.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phan Hồng T trình bày: Ông T và bà T thừa nhận ngày 04/01/2019 giữa vợ chồng ông T và bà T với bà Võ Thị Hồng D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 22m² và 01 căn kiốt trên diện tích đất 22m² thuộc một phần thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực theo quy định. Thực hiện hợp đồng, ông T và bà T đã

nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng và đã bàn giao đất, kiốt trên đất cho bà D quản lý, sử dụng.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên thỏa thuận bên ông T, bà T hỗ trợ 5.000.000 đồng cho bà D để bà D làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông T và bà D chỉ đi ký các văn bản theo quy định và không có trách nhiệm làm các thủ tục để chuyển nhượng đất nêu trên cho bà D. Trước yêu cầu khởi kiện của bà D thì ông T và bà T đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã T trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Việc nguyên yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất 22m² đã nhận chuyển nhượng tại thửa đất số 230 đề hợp thửa với thửa đất số 1277 tiếp giáp, cùng tờ bản đồ số 19 tại phường T, thị xã T, tỉnh B là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại phường T, thị xã T, tỉnh B. Căn cứ các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã T.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có lời khai và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn từ yêu cầu kiến nghị UBND thị xã T thành yêu cầu kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01011 được UBND huyện (nay là thị xã) T, tỉnh B cấp ngày 11 tháng 9 năm 2006 cho bà Phan Hồng T và ông Nguyễn Văn T. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án Công nhận cho bà Võ Thị Hồng D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 22m² và 01 căn kiốt

trên diện tích đất 22m² thuộc một phần thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại phường T để hợp thửa với thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 19, Hội đồng xét xử thấy như sau:

[4.1] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp 23,6m² thuộc một phần thửa đất số 230. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận cho mình được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 22m² thuộc một phần thửa đất số 230 (Diện tích 1,6m² nguyên đơn không yêu cầu nằm tại điểm số 8 kéo thẳng ra đường ĐT746). Đất có tứ cận như sau: hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 230; hướng Tây Nam giáp thửa đất số 1277; hướng Đông giáp đường ĐT 746.

[4.2] Kết quả định giá xác định Quyền sử dụng diện tích 22m² đất ở trị giá 264.000.000 đồng; tài sản gắn liền với đất gồm có tường nhà, nền gạch men, không có mái che, các đương sự thống nhất không tranh chấp nên không yêu cầu định giá.

[4.3] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định giữa bị đơn với nguyên đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 22m² và 01 căn kiốt trên diện tích đất 22m² thuộc một phần thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại phường T với giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng và đã bàn giao đất, tài sản trên đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2019 đến nay. Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.4] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự: Thực tế, bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Hồng D đã nhận đất và thanh toán đủ tiền cho ông Nguyễn Văn T và bà Phan Hồng T, các bên chưa thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng là vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 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”*.

[4.5] Về điều kiện tách thửa đất: Theo Công văn số 530/SGTVT-QLGT ngày 22/02/2022 của Sở giao thông vận tải tỉnh Bình Dương thể hiện đoạn đường tại vị trí đất tranh chấp có lộ giới trên 20m và theo khoản 2, 4 Điều 4 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện: *“...để thực hiện việc tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp đường do nhà nước quản lý, đảm bảo có bề rộng và chiều sâu là 5m...”*. *“Trường hợp người sử dụng đất yêu cầu tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất quy định tại Điều 3 Quyết định này và hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa”*. Theo biên bản xác minh ngày 07/3/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên bề rộng diện tích đất của thửa đất số 230 sau khi trừ đi diện tích đất tranh chấp 22m² thì diện tích đất còn lại tiếp giáp đường do nhà nước quản lý có bề rộng 5m, chiều sâu trên 5m. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng 22m² thuộc thửa đất số 230 để hợp thửa với thửa đất số 1277

liên kê của nguyên đơn là không vi phạm điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Từ sự phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận diện tích đất 22m² là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[5] Theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01011 được UBND huyện (nay là thị xã) T, tỉnh B cấp ngày 11 tháng 9 năm 2006 cho bà Phan Hồng T và ông Nguyễn Văn T để cấp lại cho các đương sự theo bản án của Tòa án. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định Khoản 3 Điều 26 và Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 129 và 502 Bộ luật dân sự;
- Các Điều 100, khoản 5 Điều 166 và khoản 1 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;
- Khoản 3 Điều 26 và Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hồng D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Hồng T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

1.1. Bà Võ Thị Hồng D được quyền sử dụng diện tích đất 22m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thị xã T, tỉnh B do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh B cấp cho bà Phan Hồng T và ông Nguyễn Văn T ngày 11/9/2006, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2012. Đồng thời được quyền sở hữu 01 kiôt gắn liền diện tích đất 22m² đã nhận chuyển nhượng.

Đất có tứ cận như sau: hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 230; hướng Tây và hướng Nam giáp thửa đất số 1277; hướng Đông giáp đường ĐT 746.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

1.2. Bà Võ Thị Hồng D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thửa diện tích đất 22m² nêu trên vào thửa đất số 1277 liền kề, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00271 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh B cấp ngày 18/5/2010 cho bà Võ Thị Hồng D theo quy định của pháp luật.

1.3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01011 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11 tháng 9 năm 2006 cho bà Phan Hồng T và ông Nguyễn Văn T để cấp lại cho đương sự theo quyết định của bản án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Phan Hồng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Thị Hồng D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0052424 ngày 11/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể 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 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 thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Võ Thành Hiệp

