TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 119/2019/DS-ST
Ngày: 27-11-2019
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 THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm

2. Ông Phan Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: 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 tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Luân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/2019/TLST – DS ngày 18 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2019/QĐXXST-DS ngày 28/10/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị N, sinh năm 1960; Thường trú: Số 25/6 (số cũ 64/2) đường N, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1961 và bà Hà Thị Yến C, sinh năm 1962; Cùng trú tại: Số 68/3B, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Văn Th, sinh năm 1954;

2. Anh Mai Văn Th1, sinh năm 1990;

3. Chị Mai Thị Yến Nh, sinh năm 1985;

4. Chị Mai Thị Ngọc D, sinh năm 1985;

Cùng thường trú: Số 25/6 (số cũ 64/2) đường N, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị N trình bày:

Vào năm 2005 bà N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C 01 phần đất có diện tích 52m^2, hiện trạng lúc đó là đất trống, đất thuộc thửa 1779, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận số vào sổ 1573QSDĐ/CN.AB do UBND huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 01/12/2004, đất tọa lạc ấp B, phường A, huyện D (nay là khu phố B, phường A, thị xã D), tỉnh Bình Dương. Vào ngày 09/11/2005, tại Ủy ban nhân dân phường A, hai bên lập với nhau tờ giấy nhận tiền trong đó có nội dung: ông T và bà C bán cho bà N 01 diện tích đất 52m^2 quyền sử dụng đất 1573 do UBND huyện D cấp ngày 01/12/2004 giá 1m^2 là 2.000.000 đồng, tổng giá trị là 110.000.000 đồng. Tờ giấy này do bà C viết. Hai bên ký tên lăn tay và đại diện ủy ban phường xác nhận vào tờ giấy trên. Ngay sau khi lập giấy, bà N đã giao toàn bộ số tiền 110.000.000 đồng cho ông T, bà C và bà C giao cho bà N tờ giấy nhận tiền đã lập cùng bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hẹn là sau 02 đến 03 tháng sẽ làm thủ tục để ra sổ cho bà N. Ông T, bà C bàn giao đất cho bà N quản lý sử dụng ngay thời điểm đó. Số tiền bà N mua đất của ông T, bà C là tiền của cá nhân bà, chồng và các con của bà N không có đóng góp.

Năm 2006, bà N xây dựng căn nhà 01 trệt, 01 lầu trên vị trí đất đã mua của ông T, bà C. Hàng năm bà N vẫn thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất tại địa chính phường A. Bà N được cấp số nhà 64/2, sau đó được đổi lại là 25/6, đường N, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương và sử dụng cho đến nay.

Vào năm 2018, bà N được biết ông T, bà C đã thực hiện tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà thành 01 giấy chứng nhận riêng có số BN968267, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233, diện tích 52,8m^2, thuộc thửa đất số 1775, tờ bản đồ số 10AB10, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 18/6/2013, tuy nhiên ngay thời điểm tách thửa bà N không biết. Vì vậy, bà N đã nhiều lần đến gặp ông T, bà C để yêu cầu sang sổ cho bà N thì bà C hứa hẹn sẽ làm, bà N đã giao bản phô tô giấy tờ mua bán giữa hai bên để bà C thực hiện thủ tục sang tên như đã hứa, rồi sau đó không gặp được bà C lần nào nữa.

Nay, nhận thấy quyền lợi bị ảnh hưởng nên bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 09/11/2005 giữa bà N với ông T, bà C là hợp pháp. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Phan Thị N đối với diện tích đất 52 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1573QSDĐ/CN.AB do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp ngày 01/12/2004 cho ông Nguyễn Công T, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền trên đất.

Tại phiên tòa, bà Phan Thị N có văn bản xác định lại yêu cầu khởi kiện của mình, trong đó đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 09/11/2005 giữa bà N với ông T, bà C là hợp pháp. Công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà N đối với thửa đất có diện tích đo đạc thực tế 52,8 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1573QSDĐ/CN.AB do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp ngày

01/12/2004 cho ông Nguyễn Công T, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN968267, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233, diện tích 52,8m^2, thuộc thửa đất số 1775, tờ bản đồ số 10AB10, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 18/6/2013) và tài sản gắn liền trên đất. Vì tại thời điểm chuyển nhượng không tiến hành đo đạc nên trong hợp đồng ghi diện tích chuyển nhượng 52m^2, khi Tòa án đo đạc thực tế diện tích đất thay đổi 52,8m^2 là chênh lệch không lớn, do đó bà yêu cầu tòa án không ra thông báo cho bà đóng tạm ứng án phí bổ sung đối với phần diện tích 0,8m^2 chênh lệch.

- Ông Nguyễn Công T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 30/7/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Phan Thị N về việc vào ngày 09/11/2005, vợ chồng ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C và bà Phan Thị N lập với nhau tờ giấy nhận tiền tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện D (nay là phường A, thị xã D) và được đại diện ủy ban chứng thực, trong đó có nội dung: ông T và bà C bán cho bà Phan Thị N 01 diện tích đất 52m^2, đất thuộc thửa 1779, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận số vào sổ 1573QSDĐ/CN.AB do UBND huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 01/12/2004, đất tọa lạc ấp B, phường A, huyện D (nay là khu phố B, phường A, thị xã D), tỉnh Bình Dương, giá 1m^2 là 2.000.000 đồng, tổng giá trị là 110.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận đủ số tiền 110.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã giao đất cho bà N sử dụng và đến năm 2006 thì bà N xây dựng nhà trên đất. Thực tế thì bà N vẫn sử dụng phần đất trên ổn định từ thời điểm mua đến nay. Phần đất bà N hiện nay đang sinh sống trên đó đúng là phần đất vợ chồng ông bán cho bà N từ năm 2005. Năm 2013, vợ chồng ông T, bà C làm thủ tục để ra giấy chứng nhận cho diện tích đất trên, do bà C tiến hành các thủ tục, ông T chỉ ký tên vào giấy tờ nên không biết rằng khi tách thửa xong thì đất đứng tên ông T. Diện tích đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà N hiện nay thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN968267, số vào sổ CH02233, thửa đất số 1775, tờ bản đồ số 10AB10, diện tích 52,8m^2 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông ngày 18/6/2013, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Vì vậy nên dẫn đến tranh chấp hiện nay tại tòa án.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 52,8 m^2 thuộc thửa đất số 1573, số phát hành giấy chứng nhận SU 477281 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Công T, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương giữa bà Phan Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C là hợp pháp. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Phan Thị N đối với thửa đất có diện tích 52,8 m^2 thuộc thửa đất 1573, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương thì ông T thống nhất như yêu cầu của bà N vì tài sản này vợ chồng ông đã bán từ năm 2005, bà N đã xây dựng nhà và sử dụng ổn định, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền nên không còn quyền lợi gì. Phần đất này hiện nay đã ra Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN968267, số vào sổ CH02233 đứng tên ông T, do đây là tài sản chung của vợ chồng nên ông sẽ trao đổi với bà C để liên hệ với bà N làm thủ tục sang sổ đứng tên bà Phan Thị N.

- Đối với 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 cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn Th, anh Mai Văn Th1, chị Mai Thị Yến Nh, chị Mai Thị Ngọc D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại các bản tự khai ngày 19/8/2019 trình bày: Bà N và ông Mai Văn Th có với nhau 05 người con chung: Mai Thị Hồng Th2, sinh năm 1981; Mai Thị Hồng G, sinh năm 1983; Mai Thị Yến Nh, sinh năm 1985; Mai Thị Ngọc D, sinh năm 1986; Mai Văn Th1, sinh năm 1990. Vào năm 2005, bà N có mua của ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C 01 diện tích đất 52m^2 là 01 phần của quyền sử dụng đất 1573 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 01/12/2004 với giá 110.000.000 đồng. Số tiền này là của bà N tự dành dụm được. Ông Th và các con không đóng góp gì vào số tiền này. Vào năm 2006 bà N dùng tiền của bà để xây dựng một căn nhà cấp 4 trên phần đất đã mua và sinh sống ổn định cho đến nay. Đất tọa lạc tại khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, tại căn nhà trên có bà N, ông Th, chị Nh, chị D, anh Th1 đang sinh sống. Nay bà N khởi kiện ông T, bà C thì ông Th, anh Th1, chị Nh, chị D thống nhất với yêu cầu của bà N.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quyền sử dụng đất diện tích 52,8m^2 giá trị 1.320.000.000 đồng. Các tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà 02 tầng tổng diện tích 98,55m^2 giá trị 145.854.000 đồng; nhà tạm diện tích 10,13m^2 giá trị 5.125.780 đồng, 01 điện kế chính có giá 1.500.000 đồng và 01 đồng hồ nước có giá 200.000 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Hà Thị Yến C, ông Nguyễn Công T 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 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn, bị đơn thừa nhận đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng và bị đơn đã bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng thực tế từ năm 2005 đến nay. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ theo quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, bà Phan Thị N có văn bản xác định lại yêu cầu khởi kiện của mình, trong đó đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 09/11/2005 giữa bà N với ông T, bà C là hợp pháp. Công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà N đối với thửa đất có diện tích đo đạc thực tế 52,8 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1573QSDĐ/CN.AB do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp ngày 01/12/2004 cho ông Nguyễn Công T, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN968267, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233, diện tích 52,8m^2, thuộc thửa đất số 1775, tờ bản đồ số 10AB10, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 18/6/2013) và tài sản gắn liền trên đất. Do diện tích đất đo đạc thực tế 52,8m^2 chênh lệch không lớn so với diện tích trong hợp đồng và đơn khởi kiện là 52m^2, vì vậy bà yêu cầu tòa án không ra thông báo cho bà đóng tạm ứng án phí bổ sung đối với phần diện tích 0,8m^2 chênh lệch. Nhận thấy tranh chấp của các bên là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có án phí thuộc trường hợp không có giá ngạch, ngoài ra sự chênh lệch diện tích đất không lớn, việc không thực hiện đóng tạm ứng án phí đối với phần chênh lệch không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Do đó, tòa án giải quyết vụ án theo nội dung xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.2] Đối với tài sản các bên đang tranh chấp trong vụ án, Chi cục thi hành án dân sự thị xã D có Công văn số 773/CCTHADS ngày 30/10/2019 nội dung: Chi cục đang thụ lý giải quyết hồ sơ thi hành án theo Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2018/DS-PT ngày 05/01/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 08/QĐ-SCBSBA ngày 23/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; 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, tỉnh Bình Dương đối với người phải thi hành án là bà Hà Thị Yến C, sinh năm 1962 và ông Nguyễn Công T, sinh năm 1961. Qua xác minh, Chi cục thi hành án được biết bà C, ông T có tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 1775, tờ bản đồ số 10AB.10, có diện tích 52,8m^2 theo giấy chứng nhận CH02233 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 18/6/2013 (có nguồn gốc được tách ra từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1573QSDĐ/CN.AB do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 01/12/2004). Ngày 16/01/2019, Chi cục thi hành án dân sự thị xã D đã ban hành Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với bà C, ông T. Nhận thấy, tài sản đang tranh chấp trong vụ án chưa bị áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án, do đó Tòa án không đưa Chi cục thi hành án dân sự thị xã D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn Th, anh Mai Văn Th1, chị Mai Thị Yến Nh, chị Mai Thị Ngọc D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Hà Thị Yến C, ông Nguyễn Công T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên trên.

[2] Về nội dung: Bà Phan Thị N, ông Nguyễn Công T đều thừa nhận: Vào năm 2005 bà N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C 01 phần đất có diện tích đo đạc thực tế 52,8m^2, hiện trạng lúc đó là đất trống, đất thuộc thửa 1779, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận số vào sổ 1573QSDĐ/CN.AB do UBND huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 01/12/2004, đất tọa lạc ấp B, phường A, huyện D (nay là khu phố B, phường A, thị xã D), tỉnh Bình Dương. Vào ngày 09/11/2005, tại Ủy ban nhân dân phường A, hai bên lập với nhau tờ giấy nhận tiền trong đó có nội dung: ông T và bà C bán cho bà N 01 diện tích đất 52m^2 (đo đạc thực tế 52,8 m^2) quyền sử dụng đất 1573 do UBND huyện D cấp ngày 01/12/2004 giá 1m^2 là 2.000.000 đồng, tổng giá trị là 110.000.000 đồng. Tờ giấy này do bà C viết. Hai bên ký tên lăn tay và có đại diện ủy ban phường chứng thực. Sau khi ký giấy mua bán, bà N đã giao đầy đủ tiền cho ông T, bà C và ông T, bà C đã giao đất cho bà N sử dụng, cùng với tờ giấy nhận tiền đã lập, bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, bà N xây dựng căn nhà 01 trệt, 01 lầu trên vị trí đất đã mua của ông T, bà C và ở ổn định cho đến nay. Hiện nay diện tích đất này ông T, bà C đã thực hiện thủ tục tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN968267, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233, diện tích 52,8m^2, thuộc thửa đất số 1775, tờ bản đồ số 10AB10, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 18/6/2013. Vì vậy nên dẫn đến tranh chấp. Nội dung này được các đương sự thừa nhận nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà Phan Thị N với bà Hà Thị Yến C, ông Nguyễn Công T thực hiện không đúng mẫu hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên khi lập hợp đồng được chính quyền địa phương nơi có đất (Ủy ban nhân dân xã A (nay là phường A)) chứng thực, sau khi chuyển nhượng ông T, bà C đã nhận đủ tiền và bà N đã xây dựng nhà, sinh sống ổn định từ năm 2006 đến nay mà phía ông T, bà C không phản đối. Trong quá trình sử dụng, bà N bị Ủy ban nhân dân xã A ra Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 11/4/2006 về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng với số tiền 200.000 đồng, ngoài ra bà N không bị cơ quan Nhà nước xử phạt hành chính về lĩnh vực nào khác. Ông Mai Văn Th chồng bà N xác định số tiền bà N mua đất và xây dựng nhà là tài sản riêng của bà N, ông không có đóng góp gì. Như vậy có thể xác định, giao dịch này là giữa cá nhân bà N với ông T, bà C, tiền dùng để nhận chuyển nhượng là tài sản của riêng bà N.

[4] Diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc giấy chứng nhận CH02233 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày

18/6/2013 (có nguồn gốc được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1573QSDĐ/CN.AB do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 01/12/2004), đang bị áp dụng Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục thi hành án dân sự thị xã D. Khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 về hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự quy định: *"Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thực hiện việc khởi kiện tại Toà án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo mà không có người khởi kiện thì cơ quan thi hành án xử lý tài sản để thi hành án"*. Xét thấy, tài sản đang tranh chấp trong vụ án được các bên thực hiện việc chuyển nhượng vào năm 2005 và được chứng thực vào ngày 09/11/2005, thời điểm này các bản án, quyết định dùng làm căn cứ thực hiện việc thi hành án chưa phát sinh. Đất đang tranh chấp đã được tách thửa thành giấy chứng nhận mới cho ông T vào năm 2013 nhưng về bản chất, diện tích đất này đã được các bên chuyển nhượng cho nhau từ trước đó vào năm 2005, bà N đã sử dụng ổn định cho đến nay. Vì vậy, tài sản đang tranh chấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 6. Việc tranh chấp về tài sản chuyển nhượng trong vụ án chưa được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của tòa án và tài sản chưa bị áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án nào nên vẫn chưa thuộc trường hợp là tài sản dùng để thi hành án của ông T, bà C.

[5] Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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, quy định: *"b.3) 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……"*. Đến nay, Bộ luật dân sự năm 2015 có những quy định với mục đích giữ vững các quan hệ dân sự trong xã hội một cách ổn định. Thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà N và ông T, bà C chưa thực hiện thủ tục đăng ký kê khai tách sổ nhưng các bên đã giao nhận tiền và đất cho nhau, bà N đã xây dựng nhà trên đất nên thuộc trường hợp được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015: *"Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này"*. Vì vậy, áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015: *"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…" thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N và ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C đủ điều kiện để được công nhận.

[6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN968267, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233, diện tích 52,8m^2, thuộc thửa đất số 1775, tờ bản đồ số 10AB10, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 18/6/2013, nhận thấy thời điểm ông T được cấp giấy chứng nhận, ông T bà C đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà N vào năm 2005 và bà N đã xây dựng nhà trên đất. Đồng thời căn cứ vào các biên lai thu thuế nhà đất năm 2008 (đóng cho các năm 2006, 2007, 2008), năm 2010, năm 2011, biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2018, 2019 do bà N đóng cho thấy trên thực tế bà N là người thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước về việc sử dụng đất theo quy định từ thời điểm năm 2006 cho đến nay. Vì vậy, cần thiết kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN968267, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 18/6/2013 để cấp lại cho bà Phan Thị N.

[7] Từ đó có cơ sở công nhận phần đất có diện tích 52,8m^2 và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Phan Thị N.

[8] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị N tự nguyện chịu 2.636.864 đồng (Hai triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm sáu mươi bốn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Do đó hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn bà Phan Thị N tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 92, 144, 147, 157, 217, 218, 227, 228, 245, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 129, Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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; Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N đối với bà Hà Thị Yến C, ông Nguyễn Công T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N với bà Hà Thị Yến C, ông Nguyễn Công T thể hiện tại Giấy nhận tiền được Ủy ban nhân dân xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương) chứng thực ngày 09/11/2005.

1.2. Công nhận cho bà Phan Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 52,8m^2 (ký hiệu là (A) trong bản vẽ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN968267, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233, thửa đất số 1775, tờ bản đồ số 10AB10, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 18/6/2013, (có nguồn gốc được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1573QSDĐ/CN.AB do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 01/12/2004) và tài sản gắn liền với đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

1.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN968267, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02233, thửa đất số 1775, tờ bản đồ số 10AB10, đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Nguyễn Công T ngày 18/6/2013 để cấp lại cho bà Phan Thị N.

Bà Phan Thị N được quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị N chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0028946 ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bà Phan Thị N tự nguyện chịu 2.636.864 đồng (Hai triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm sáu mươi bốn đồng). Số tiền này đã được bà Phan Thị N nộp đủ.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 (7);
- 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

Phan Thị Mỹ Dung