TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2023/DS-ST
Ngày: 13-02-2023
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 HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- ***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Việt
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Nguyên;
2. Ông Phạm Văn Tuyền;

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Ngô Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2023 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2020/TLST–DS ngày 24 tháng 03 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 572/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 469/2022/QĐST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Công K**, sinh năm: 1958 (vắng mặt – có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: C T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Thu T**, sinh năm: 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: A ấp A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Hoàng Thị M**, sinh năm: 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: C T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông **Võ Công K**, sinh năm: 1958 (vắng mặt – có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: C T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 14/11/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Công K trình bày:

Vào ngày 02/01/2008 ông có nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Thu T phần đất có diện tích 911,7m^2 thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 24 (BĐĐC) tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Phòng C1 với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Bà T đã lập biên nhận đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng và đã bàn giao đất cho ông. Tuy nhiên do giấy tờ bị thất lạc bản chính nên ông không thể đăng ký kê khai nộp thuế sang tên được. Ủy ban nhân dân xã T, huyện B có công văn số 2070/UBND ngày 01/10/2019 phúc đáp hồ sơ đề nghị đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do qua biên bản làm việc cùng với bà Lê Thị Thu T, bà T đề nghị Ủy ban nhân dân xã T tạm ngưng giải quyết đơn đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, đồng thời bà T sẽ lập đơn khiếu nại ông. Do đó Ủy ban nhân dân xã T chưa xem xét, giải quyết được hồ sơ đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Phía bên bà T cản trở không chịu hợp tác, khiếu nại ông chưa trả đủ tiền, không thực hiện theo đúng cam kết thỏa thuận của hai bên ghi trong hợp đồng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thu T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/01/2008 giữa ông Võ Công K và bà Lê Thị Thu T đối với phần đất có diện tích 911,7m^2 thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 24 (BĐĐC) tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền mà ông bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T là tài sản riêng của ông, không phải là tài sản chung của vợ chồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Thu T trình bày:

Vào năm 2007, bà có vay của ông Võ Công K số tiền là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, không xác định thời hạn trả tiền gốc. Ông K đã lấy tiền lãi là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Việc vay mượn chỉ thỏa thuận miệng với nhau và không có lập thành văn bản. Để đảm bảo khoản vay nêu trên, ông K yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 911,7m^2 thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C2. Bà có viết giấy nhận tiền với số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) nhưng thật sự thì bà không có nhận số tiền này. Bà chưa có bàn giao đất cho ông Võ Công K.

Nay ông Võ Công K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh buộc bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 911,7m^2 thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh được ký vào ngày 02/01/2008 tại Phòng C1 thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M có ông Võ Công K là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà M là vợ của ông Võ Công K, việc nhận chuyển nhượng đất giữa ông K, bà T thì bà không được biết, số tiền ông K bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất với và T là tài sản riêng của ông K, không phải tài sản chung của vợ chồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên toà có ý kiến phát biểu như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Võ Công K khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với bị đơn bà Lê Thị Thu T. Đây là tranh chấp dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bất động sản các bên đang tranh chấp tọa lạc tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, bị đơn có nơi cư trú tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2]. Về pháp luật áp dụng: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 và các văn bản pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[3]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[4.1]. Xét về hình thức của hợp đồng: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định vào ngày 02 tháng 01 năm 2008, tại phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh bà Lê Thị Thu T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Công K đối với

phần đất diện tích 911,7m^2 thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Bà T đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) theo giấy nhận tiền đề ngày 02/01/2008. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được lập thành văn bản, có công chứng theo quy định của pháp luật. Theo khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật"*. Do đó, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2008 phù hợp với quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4.2]. Về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét, phần đất diện tích 911,7m^2 thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 863738, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00501/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/05/2006 cho hộ ông Nguyễn Văn C, đăng ký biến động sang tên thay đổi ngày 18/5/2007 cho bà Lê Thị Thu T. Vì vậy, bà T là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất trên. Theo khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định:*"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất…khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất"*. Cho nên, bà T có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

[4.3]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một loại giao dịch dân sự. Do vậy, những điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nói chung theo Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch sự là:*"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; b) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. 2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định"*.

[4.4]. Như vậy, nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2008 giữa ông Võ Công K và bà Lê Thị Thu T là phù hợp với các quy định của pháp luật như đã nêu ở phần trên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[4.5]. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên đã thực hiện việc bàn giao đất. Đến năm 2019, ông Võ Công K đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông K. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã T có

Công văn số 2070/UBND ngày 01/10/2019 với nội dung tạm ngừng thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến phần đất trên cho ông K do phía bà Lê Thị Thu T có khiếu nại đối với hồ sơ ông K. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T trình bày việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông K nhằm mục đích che giấu cho hợp đồng vay tài sản giữa bà T và ông K. Đồng thời, bà T xác nhận là có viết giấy nhận tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) từ hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký nhưng thực chất bà không có nhận số tiền trên. Cho nên, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K. Xét, lời trình bày của bà T không được phía ông K thừa nhận và bà T không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Mặt khác, Công văn số 24/UBND ngày 05/01/2022 của Ủy ban nhân dân xã T đã xác nhận phần đất mà ông K nhận chuyển nhượng từ bà T hiện do ông K đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến và lời trình bày nêu trên của bà T. Việc bị đơn bà Lê Thị Thu T cản trở việc thực hiện quyền đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông K nhận chuyển nhượng từ bà T là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K.

[4.6]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Công K về việc buộc bị đơn bà Lê Thị Thu T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Công chứng số 02 Thành phố C2 ký ngày 02/01/2008 số công chứng 0136 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Võ Công K và bà Lê Thị Thu T đối với phần đất diện tích 911,7m^2 thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí phần đất được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ ngày 01/7/2022 (số hợp đồng 03TA-ĐĐHL07/2020). Ông K được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất diện tích 911,7m^2 thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5]. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng trong vụ án là 23.800.000 đồng (hai mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng). Nguyên đơn ông Võ Công K đã tạm nộp toàn bộ số tiền chi phí tố tụng như đã nêu trên. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 23.800.000 đồng (hai mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng). Bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 23.800.000 đồng (hai mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng) theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7]. Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi (đủ 60 tuổi) nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có đơn đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm nộp cho Tòa án để Tòa án xem xét nên bị đơn bà Lê Thị Thu T vẫn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Công K về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bà Lê Thị Thu T:

1.1. Buộc bà Lê Thị Thu T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0136 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/01/2008 tại Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Võ Công K và bà Lê Thị Thu T đối với phần đất diện tích 911,7m^2 thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí phần đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ ngày 01/7/2022 (số hợp đồng 03TA-ĐĐHL07/2020).

1.2. Ông Võ Công K được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất diện tích 911,7m^2 thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị Thu T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 23.800.000 đồng (hai mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng). Bị đơn bà Lê Thị Thu T có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn ông Võ Công K toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 23.800.000 đồng (hai mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Bà Lê Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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 tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân H.BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Lưu: VT, hồ sơ.

Nguyễn Tấn Việt

