TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TUY AN** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày: 12/01/2023
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 TUY AN, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Diễm Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Như Nghi và ông Trần Sáu.

- ***Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Văn Thanh– Thư ký Toà án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:*** Ông Biện Tấn Hoàng– Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2022/QĐXX-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 19/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Danh T– Sinh năm 1958; Địa chỉ: 73 Trần Phú, Khu phố L, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Danh T trình bày:

Ngày 10/02/2014, bà Bùi Thị T có mua (nhận chuyển nhượng) của bà Huỳnh Thị H một diện tích đất 75,2m^2 (4,7mx16m) có giới cận: Đông giáp: đất ông Nguyễn Văn T; Tây giáp: đất còn lại của bà Huỳnh Thị H; Nam giáp: đất ông Đỗ Ngọc L; Bắc giáp: đường C với giá 30.000.000 đồng. Hai bên làm giấy chuyển nhượng viết tay, cả hai cùng ký tên. Sau khi làm giấy chuyển nhượng bà T đã giao đủ tiền cho bà H, bà H đã nhận tiền xong. Bà T nhận đất xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2014 cho đến nay không ai tranh chấp gì. Tuy nhiên, khi bà T yêu cầu bà H ký các giấy tờ liên quan để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì bà H không chấp nhận. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H là hợp pháp.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần có lần đến Tòa nhưng không trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án, những lần triệu tập còn lại không đến tòa làm việc do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai, kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến tòa làm việc do đó tòa án không thể tiến hành lấy lời khai, kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải được.

- Tại Biên bản xác minh với UBND thị trấn C ngày 18/4/2022 và UBND huyện T ngày 18/11/2022 thể hiện: diện tích đất 75.2m^2*(đo đạc thực tế 76.2m^2)* đang tranh chấp giữa bà Bùi Thị T và bà Huỳnh Thị H tọa lạc tại Khu phố L, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên có vị trí giới cận: Đông giáp nhà ở ông Nguyễn Văn T; Tây giáp đất bà Huỳnh Thị H; Nam giáp đất ông Đỗ Ngọc L; Bắc giáp đường C. Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là do vợ chồng ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng từ người khác vào khoảng năm 1994-1997 và bà H đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Bùi Thị T phần diện tích đang tranh chấp. Theo Bản đồ đo đạc năm 1994 (BĐ 299) nằm một phần diện tích trong thửa đất số 19, mảnh bản đồ số 07, diện tích 260m^2, loại đất H, không thể hiện chủ sử dụng trong sổ dã ngoại. Bản đồ đo đạc năm 1997 nằm một phần trong thửa đất số 34, tờ số 06 tỷ lệ 1/2000, loại đất T, diện tích 300m^2 chủ sử dụng trong sổ mục kê là ông Nguyễn Văn T. Bản đồ đo đạc năm 2012 nằm một phần trong thửa đất số 49 tờ bản đồ số 07, diện tích 323m^2, loại đất ODT+BHK, chủ sử dụng trong sổ mục kê là hộ ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị H.

Quá trình sử dụng đất: Bà H sử dụng diện tích đất nêu trên đến năm 2014 thì chuyển nhượng cho bà T (không làm thủ tục chứng thực tại UBND thị trấn

C). Từ năm 2014 đến nay thì bà T quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp, bà T cất nhà ở ổn định, không có ai tranh chấp; Ngôi nhà trên đất phù hợp quy hoạch đất ở đô thị. Diện tích đất tranh chấp đất có đủ điều kiện chuyển nhượng vì căn cứ theo bản án số 26/2008 ngày 12/12/2008 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên thì bà H được quyền sử dụng diện tích 140m^2 đất vườn gần nhà, nên bà H có quyền chuyển nhượng.

- Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2014 theo diện tích đo đạc thực tế là hợp pháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và những người tham gia tố tụng cơ bản tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do là vi phạm Điều 70, 72 BLTTDS), Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Án lệ số 04, điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/HĐTP. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Bùi Thị T với bị đơn bà Huỳnh Thị H là hợp pháp. Bà T có quyền liên hệ với cơ quan có chức năng làm thủ tục tách thửa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Huỳnh Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Bùi Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 10/02/2014. Các đương sự đều có hộ khẩu tại thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên; Diện tích đất đang tranh chấp tại Khu phố L, thị trấn C, huyện T. Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập vào ngày 10/02/2014, do đó áp dụng Bộ luật dân sự 2005 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết

[4] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H lập ngày 10/02/2014, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về nguồn gốc đất đang tranh chấp và quyền chuyển nhượng đất: Căn cứ Biên bản xác minh, trang hồ sơ địa chính do UBND thị trấn C, UBND huyện T cung cấp; căn cứ giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn cung cấp, căn cứ bản án số 26/2008/HNGĐ-ST ngày 12/12/2008 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H nhận chuyển nhượng từ người khác vào khoảng năm 1994-1997 và sử dụng liên tục; Năm 2008 bà H và ông T ly hôn, bà H được nhận mảnh đất này theo bản án số 26/2008/HNGĐ-ST ngày 12/12/2008 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, với tổng diện tích là 140m^2 đất vườn. Năm 2014, bà H chuyển nhượng một phần diện tích của mảnh đất vườn này cho bà Bùi Thị T với diện tích 75,2m^2 với giá 30.000.000đ nên bà H có quyền chuyển nhượng theo quy định.

- Xét về hình thức của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2014 giữa bà Bùi Thị T và bà Huỳnh Thị H chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực là đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 689, Điều 692 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 167 Luật Đất đai nhưng các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, trên thực tế các bên cũng đã giao đất và nhận đủ tiền, bà T đã sử dụng đất ổn định từ năm 2014 đến nay, đã làm nhà kiên cố, không ai tranh chấp, nên không nhất thiết phải công chứng chứng thực theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Mặt khác, theo tinh thần Nghị quyết số: 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 tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điểm b.3 thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4; a.6 (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền). 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. Viện dẫn theo hướng dẫn trên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã xây dựng nhà cấp 4 kiên cố giáp nhà bà H, khi chuyển nhượng và xây dựng, bà H không có ý kiến hay ngăn cản gì. Bà T sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay; không ai tranh chấp; Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2014 giữa các bên.

Qua kiểm tra hiện trạng, kết quả đo đạc thực tế diện tích đất nêu trên là 76,2m^2 có sự tăng thêm 1m^2 so với diện tích đất ghi trong giấy chuyển nhượng (75,2m^2), tuy nhiên khi bà T nhận đất, xây nhà sử dụng theo hiện trạng, vị trí giới cận trong giấy chuyển nhượng và vị trí giới cận hiện nay phù hợp; các ranh giới liền kề ổn định; không có ai tranh chấp, bà H không có ý kiến gì, đến thời điểm hiện nay không thay đổi gì về vị trí, giới cận. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2014 theo diện tích đo đạc thực tế.

[5] Từ những căn cứ và phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận; Chấp nhận ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Về chi phí tố tụng: Tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí: Tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 688, 689, 697, 702 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập ngày 10/02/2014 giữa bà Bùi Thị T và bà Huỳnh Thị H (đối với diện tích 76,2m^2, loại đất BHK thuộc một phần trong thửa đất số 49 tờ bản đồ số 07 (theo bản đồ đo đạc năm 2012), có giới cận:

Đông giáp nhà ở ông Nguyễn Văn T; Tây giáp nhà, đất bà Huỳnh Thị H; Nam giáp đất ông Đỗ Ngọc L; Bắc giáp đường C) là giao dịch hợp pháp có hiệu lực.

Bà Bùi Thị T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về quản lý đất đai theo quy định.

2. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 5.000.000đ (năm triệu đồng) nguyên đơn bà Bùi Thị T tự nguyện chịu, đã nộp đủ.

3. Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng trước đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003767 ngày 03/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện Tuy An (2);
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Thị Diễm Huyền