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

Bản án số: 05/2022/DS-ST
Ngày: 27 – 01 – 2022
V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C - TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Hữu Lộc.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Bích Phượng.
2. Ông Võ Chí Thanh.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Huỳnh Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hải Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 315/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Xuân H, sinh năm: 1962 (có mặt);
Địa chỉ: Số 144A, Khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.
2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh H1, sinh năm 1964 (vắng mặt);
Địa chỉ: Khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt);
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Nh– Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.
Địa chỉ: Khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.
3.2. Bà Phạm Thị D, sinh năm: 1952 (có mặt);
3.3. Chị Võ Thị Q, sinh năm: 1972 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Số 130, Khu 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2017 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Hồ Thị Xuân H trình bày như sau:

Ngày 06/5/2013, bà Hồ Thị Xuân H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ánh H1 bao gồm 03 thửa đất và căn nhà tọa lạc trên đất, 03 thửa đất gồm: thửa 2545, diện tích 26m^2; thửa 2266, diện tích 13m^2; thửa 734, diện tích 64m^2, cùng tờ bản đồ số 02, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 900.000.000 đồng, bà H đã giao đủ tiền cho bà H1 và bà H1 đã giao 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao nhà và đất cho bà H quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc giao tiền và nhận nhà thì bà H1 không tiến hành thực hiện thủ tục để bà H đứng tên quyền sử dụng đất và do bà H1 còn nợ tiền người khác theo bản án của Tòa án nên Cơ quan Thi hành án có văn bản yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngăn chặn việc bà H1 chuyển nhượng các thửa đất và nhà nêu trên nên đến nay bà H chưa được đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, theo đơn khởi kiện bà H yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2013 để bà Hồ Thị Xuân H được đứng tên quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất. Tại phiên tòa, bà Hồ Thị Xuân H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2013, cho bà H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng 03 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất, được quyền đăng ký kê khai để đứng tên quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích các thửa đất cụ thể như sau: thửa 2545, diện tích 26m^2; thửa 2266, diện tích 13m^2; thửa 734, diện tích 64m^2. Nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích các thửa đất cụ thể như sau: thửa 2545 (thửa mới là 1829), diện tích 23,2m^2; thửa 2266 (thửa mới là 1828), diện tích 32,2m^2; thửa 734 (thửa mới là 69), diện tích 46,1m^2. Bà Hồ Thị Xuân H đồng ý với kết quả đo vẽ thực tế, không có khiếu nại hay yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh H1 tiếp tục giao đủ diện tích đất hoặc hoàn trả giá trị bằng tiền tương đương với số đất còn thiếu.

Bà Hồ Thị Xuân H đồng ý lấy Chứng thư thẩm định giá số: 187/21/10/2019/TĐGLA-BĐS ngày 21/10/2019 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức để làm căn cứ xét xử, bà không khiếu nại về thời hạn của chứng thư cũng như không có yêu cầu định giá lại.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh H1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị D trình bày tại phiên tòa như sau: Bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Bà và con gái của bà là chị Võ Thị Q theo quyết định của Bản án số 28/2014/DS-ST ngày 18/4/2014 và Bản án số 222/2014/DS-PT ngày 28/7/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên giữa bà Hồ Thị Xuân H và bà Nguyễn Thị Ánh H1 thì bà D không có ý kiến. Đối với chị Võ Thị Q thì hiện nay vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú cùng với Bà tại địa chỉ: Số 130, Khu 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Khi bà D nhận các văn bản tố tụng của Tòa án gửi cho chị Q thì bà có báo lại cho chị Q biết nhưng do bận công việc nên chị Q không đến Tòa án tham gia được. Ý kiến của Bà tại phiên tòa cũng là ý kiến của chị Q.

- Tại Công văn số: 329/CV-CCTHADS ngày 18/6/2021 và Công văn số: 29/CV-CCTHADS ngày 10/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thụ lý vụ việc; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 72 BLTTDS. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục THADS có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người liên quan bà Q vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt bị đơn, người liên quan là đúng quy định.

2. Về việc giải quyết vụ án dân sự.

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, các chứng cứ có trong hồ sơ và qua đối chiếu với quy định pháp luật, xét thấy:

Các thửa 2545, tờ bản đồ số 2, diện tích 26m^2 (thửa mới 1829, TBĐ số 05, diện tích đo đạc thực tế 23.2m^2); thửa 2266, tờ bản đồ số 2, diện tích 13m^2(thửa mới 1828, TBĐ số 05, diện tích đo đạc thực tế 32.2m^2); thửa 734, tờ bản đồ số 2, diện tích 64m^2(thửa mới 69, TBĐ số 05, diện tích đo đạc thực tế 46.1m^2), cả 03 thửa là loại đất ở đô thị, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 được xây trên 02 thửa 2266 và 734 tọa lạc tại Khu 1B, thị trấn C theo Mảnh trích đo địa chính số 02TTCĐ-2019, do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 07/8/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 13/8/2019, do bà Nguyễn Thị Ánh H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào lời khai của bà Hồ Thị Xuân H cùng với chứng cứ là *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* đề ngày 06/5/2013 do bà H cung cấp thể hiện bà Nguyễn Thị Ánh H1 có chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Xuân H 03 thửa đất trên và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất với giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Bà H1 đã nhận đủ tiền và giao cho bà H giữ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hai bên lập không có công chứng, chứng thực là không đúng quy định về hình thức. Tuy nhiên, bà H đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà H1, bà H1 đã giao đất, nhà cho bà H sử dụng từ năm 2013 đến nay, không ai tranh chấp, bà H1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Do bà H đã trả đủ số tiền mua bán đất, nhà cho bà H1 và đã nhận đất sử dụng nên căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/5/2013 có hiệu lực pháp luật của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với bản án số 28 ngày 18/4/2014 của TAND huyện C và Bản án số 222 ngày 28/7/2014 của TAND tỉnh Long An được xét xử sau khi bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà H, nên không có dấu hiệu của việc bà H1 ký kết hợp đồng nhằm tẩu tán tài sản để không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà D và bà Q.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét 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 được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Hồ Thị Xuân H khởi kiện bà Nguyễn Thị Ánh H1 là vụ án "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Q đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1, 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[2] Nội dung vụ án:

Ngày 06/5/2013, bà Hồ Thị Xuân H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Ánh H1 bao gồm 03 thửa đất và căn nhà cấp 4, các thửa đất cụ thể như sau: thửa 2545, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 1829, tờ bản đồ số 05), diện tích trên giấy là 26m^2, diện tích thực tế là 23,2m^2; thửa 2266, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 1828, tờ bản đồ số 05), diện tích còn lại trên giấy là 13m^2, diện tích thực tế là 32,2m^2; thửa 734, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 69, tờ bản đồ số 05), diện tích trên giấy là 64m^2, diện tích thực tế là 46,1m^2. Giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 900.000.000 đồng, bà H đã giao đủ tiền cho bà H1 và bà H1 đã giao bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao nhà và đất cho bà H quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ánh H1 không tiến hành thực hiện thủ tục để bà Hồ Thị Xuân H đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, bà Hồ Thị Xuân H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2013. Cho bà H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng 03 thửa đất và tài sản gắn liền với đất, được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[3] Xét thấy:

[3.1] Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2013; căn cứ vào giấy xác nhận ngày 07/8/2013 của bà Nguyễn Thị Ánh H1 xác nhận là bàn giao căn nhà cho bà H sau khi đã nhận đủ số tiền 900.000.000 đồng; thực tế bà H đã quản lý, sử dụng các thửa đất và nhà từ năm 2013, sau đó bà H cho ông Nguyễn Văn Nôn thuê từ năm 2014 đến nay; quá trình bà H quản lý, sử dụng đất và nhà và cho ông Nguyễn Văn Nôn thuê từ đó đến nay nhưng bà H1 không có ý kiến phản đối, không khiếu nại hay khởi kiện tranh chấp với bà H chứng tỏ việc bà H1 chuyển nhượng cho bà H là đúng sự thật. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2013 không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng bà H đã giao đủ tiền cho bà H1, bà H1 đã giao nhà, đất cho Hương đã quản lý sử dụng gần 10 năm nay. Xét thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên cần công nhận hợp đồng này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Xuân H đối với bà Nguyễn Thị Ánh H1. Công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2013 có hiệu lực pháp luật. Bà Hồ Thị Xuân H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng 03 thửa đất nêu trên và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên, diện tích thực tế, vị trí tứ cận của các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 02TTCĐ-2019 của Công ty TNHH Đo Đạc Nhà Đất Hưng Phú đo vẽ ngày 07/8/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất Đai tại huyện C duyệt ngày 23/8/2019. Bà Hồ Thị Xuân H được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 69 và thửa đất số 1828, kết cấu căn nhà được mô tả theo Chứng thư thẩm định giá số: 187/21/10/2019/TĐGLA-BĐS ngày 21/10/2019 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức.

[3.3] Đối với Bản án số: 28/2014/DS-ST ngày 18/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án số: 222/2014/DS-PT ngày 28/7/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử sau khi bà Nguyễn Thị Ánh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Hồ Thị Xuân H nên việc chuyển nhượng này của các bên là hợp pháp và không nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Ánh H1 đối với bà Phạm Thị D và chị Võ Thị Q. Mặt khác, tại phiên tòa, bà Phạm Thị D cũng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng nêu trên giữa bà H1 và bà H mà chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh H1 tiếp tục trả nợ cho bà D và chị Q theo 02 bản án nêu trên.

[4] Về án phí, lệ phí đo đạc và thẩm định giá: Bà Hồ Thị Xuân H tự nguyện chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 165, khoản 1 khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH 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 bà Hồ Thị Xuân H đối với bà Nguyễn Thị Ánh H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

[1.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng q uyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/5/2013 giữa bà Nguyễn Thị Ánh H1 và bà Hồ Thị Xuân H có hiệu lực pháp luật. Bà Hồ Thị Xuân H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 2545, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 1829, tờ bản đồ số 05), diện tích trên giấy là 26m^2, diện tích thực tế là 23,2m^2; thửa 2266, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 1828, tờ bản đồ số 05), diện tích còn lại trên giấy là 13m^2, diện tích thực tế là 32,2m^2; thửa 734, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 69, tờ bản đồ số 05), diện tích trên giấy là 64m^2, diện tích thực tế là 46,1m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 02TTCĐ-2019 của Công ty TNHH Đo Đạc Nhà Đất Hưng Phú đo vẽ ngày 07/8/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất Đai tại huyện C duyệt ngày 23/8/2019.

[1.2] Bà Hồ Thị Xuân H được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 69 và thửa đất số 1828, kết cấu căn nhà được mô tả theo Chứng thư thẩm định giá số: 187/21/10/2019/TĐGLA-BĐS ngày 21/10/2019 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức.

[2] Về án phí: 300.000 đồng, bà Hồ Thị Xuân H tự nguyện chịu, đã nộp đủ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000545 ngày 17/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

[3] Về lệ phí đo đạc và thẩm định giá: 12.200.000 đồng, bà Hồ Thị Xuân H tự nguyện chịu, đã nộp đủ.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời 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 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:
- Toà án tỉnh Long An;
- VKS huyện C;
- THA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Lê Hữu Lộc