

**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: 131/2019/DS-ST
Ngày 29-11-2019
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 Lại Thị Ngọc Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc;
2. Bà Phạm Tú Nhi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà, 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 Phạm Đình Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2019/TLST-DS ngày 14/6/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165/2019/QĐXXST-DS ngày 25/10/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Đức Q, sinh năm 1984; thường trú: Số 15/30, HGD/TT Cty TL 42, khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; thường trú: Xã Q, thị xã Đ, tỉnh B; địa chỉ liên lạc: Số 230 đường GS1, khu phố Đ2, phường A, thị xã D, tỉnh B. Có mặt.

- Bị đơn:

- 1/ Ông Vũ Bá H, sinh năm 1943, vắng mặt.
- 2/ Bà Tô Thị M, sinh năm 1956, vắng mặt.
- 3/ Chị Vũ Thị Minh C, sinh năm 1983, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- 4/ Chị Vũ Thị Thanh V, sinh năm 1989, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 02/30 HGD/TT Cty TL 42, khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Chí Nàn D, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 15/30 khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

2. Bà Lê Thị B, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 15/30 khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Lê Huỳnh Đ trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà đất để sử dụng nên sau khi được giới thiệu và tham khảo giá cả thửa đất, anh Q và gia đình ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 396, tờ bản đồ số 8, diện tích 83m²(đo đạc thực tế 70m²) tọa lạc khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 119/QSDD/CQ.AB cấp cho hộ ông (bà) Vũ Bá H vào ngày 25/9/2001. Trên đất có 01 căn nhà 01 trệt 01 lầu. Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng thể hiện tại bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017 và vi bằng số 212/2017/VB-TPL, ngày 29/3/2017. Anh Q đã giao đầy đủ tiền cho gia đình ông H. Tháng 7/2017, gia đình ông H đã bàn giao nhà đất cho anh Q quản lý, sử dụng cho đến nay. Từ năm 2018 đến nay, anh Q đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho anh Q nhưng gia đình ông H không hợp tác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Q. Vì vậy, anh Trần Đức Q khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất giữa anh Trần Đức Q và ông Vũ Bá H, bà Tô Thị M, chị Vũ Thị Minh C, chị Vũ Thị Thanh V là hợp pháp thông qua bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017.

- Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đo đạc thực tế 70m², thửa đất số: 396, tờ bản đồ số 8 tại khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của anh Q.

Tại bản tự khai ngày 19/7/2019, bị đơn chị Vũ Thị Minh C trình bày: Thống nhất trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất và việc hai bên có ký bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tọa lạc khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B. Bị đơn xác định đã nhận tiền đầy đủ, đã giao nhà đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ tháng 7/2017 đến nay nhưng chưa làm thủ

tục sang tên cho anh Q. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn cho rằng thời điểm chuyển nhượng nhà đất giá bán hơi thấp so với giá thị trường. Bị đơn có nguyện vọng được lấy lại nhà đất và hỗ trợ cho nguyên đơn thêm 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Vũ Bá H, bà Tô Thị M, chị Vũ Thị Thanh V đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý , triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 25/10/2019 và tham gia phiên tòa vào các ngày 12/11/2019 và ngày 29/11/2019 nhưng ông Hưng, bà M và chị V không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố nào, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Chí Nàn D trình bày: Chị là vợ của anh Trần Đức Q. Chị D thống nhất toàn bộ phần trình bày và yêu cầu của anh Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B trình bày: Bà B là mẹ ruột của anh Q. Ngày 21/3/2017, bà Bình thay mặt anh Q để giao số tiền 500.000.000 đồng cho ông H để nhận chuyển nhượng nhà đất hiện đang tranh chấp. Bà B xác định số tiền trên là của vợ chồng anh Q, bà B chỉ giao cầm vì anh Q thường xuyên không có mặt ở nhà. Bà B xác định bà không có quyền lợi gì đối với nhà đất anh Q nhận chuyển nhượng của gia đình ông H. Bà B thống nhất yêu cầu khởi kiện của anh Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị M trình bày: Chị là người thuê nhà của anh Q, không có quyền lợi gì đối với nhà đất tranh chấp và đề nghị Tòa án giải quyết vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng Văn phòng thừa phát lại D trình bày: Ngày 29/3/2019, Văn phòng thừa phát lại D chứng kiến anh Trần Đức Q giao số tiền 400.000.000 đồng cho gia đình ông H, bà M, chị C và chị V với nội dung anh Q giao số tiền trên để nhận chuyển nhượng căn nhà tại 17/2/19 (số cũ 02/30), khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quyền sử dụng đất diện tích 70,0m² giá trị 1.960.000.000đồng. Các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở loại 02 tầng có kết cấu: Nền gạch men, 02 tường chung ở hai bên, sàn trần BTCT, cửa sắt kính, mái tole, cột BTCT xây dựng năm 1989, sửa chữa năm 2017 giá trị 86.400.000 đồng; 01 nhà tạm có kết cấu: mái tole, nền gạch men, tường gạch xây tô có ốp gạch men, cửa sắt, kèo sắt hộp giá trị 8.400.000 đồng; 01 điện kế chính có giá 1.500.000 đồng, 01 đồng hồ nước máy có giá 200.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh B tham gia phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B, chị Chí Nàn D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định. Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Trần Thị M xác định chị là người thuê nhà của anh Q, không có quyền lợi gì đối với nhà đất tranh chấp, do đó Tòa án không đưa chị M vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn chị Vũ Thị Minh C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B, chị Chí Nàn D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Vũ Bá H, bà Tô Thị M, chị Vũ Thị Thanh V đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn căn cứ vào bản cam kết ngày 29/3/2017 để xác định nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà diện tích 83m² đo đạc thực tế diện tích nhà đất là 70,0m², nhà đất tọa lạc khu phố Bình Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 119/QSĐĐ/CQ.AB cấp cho hộ ông (bà) Vũ Bá H vào ngày 25/9/2001. Theo bản cam kết giá thỏa thuận chuyển nhượng là 600.000.000 đồng nhưng thực tế nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 900.000.000 đồng, cụ thể:

- Ngày 21/3/2017: Bà Lê Thị B là mẹ ruột của ông Q đại diện cho ông Q giao 500.000.000 đồng, có chữ ký xác nhận của ông Vũ Bá H.

- Ngày 29/3/2017 tại Văn phòng thừa phát lại D, ông Q đã giao số tiền 400.000.000 đồng cho gia đình ông Q thể hiện tại Bản cam kết và vi bằng ngày 29/3/2017.

[2.2] Bị đơn chị Vũ Thị Minh C đều xác định hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nói trên, nguyên đơn đã thanh toán tiền đầy đủ cho bị đơn. Bị đơn đã giao nhà đất cho nguyên đơn sử dụng từ tháng 7/2017. Lời thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các bị đơn ông Vũ Bá H, bà Tô Thị M, chị Vũ Thị Thanh V đã được tổng đạt hợp lệ để tham gia tố tụng nhiều lần nhưng các bị đơn vắng mặt không có lý do và không có văn bản nào thể hiện ý kiến của các bị

đơn về việc không thừa nhận chữ ký của mình trong bản hợp đồng mua bán nhà ngày 21/3/2017; bản cam kết và vi bằng ngày 29/3/2017, đồng thời bị đơn cũng không xuất trình chứng cứ chứng minh bị đơn không chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn, vì vậy có cơ sở xác định giữa nguyên và bị đơn đã thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B với giá 900.000.000 đồng, bị đơn đã nhận tiền đầy đủ và đã giao nhà đất cho nguyên đơn sử dụng từ tháng 7/2017 đến nay.

[2.3] Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 119/QSDD/CQ.AB do UBND huyện T (nay là thị xã D) cấp cho hộ ông (bà) Vũ Bá H vào ngày 25/9/2001 đã bị thu hồi theo thông báo số 625/TB-UBND, ngày 12/10/2017 của UBND thị xã D với lý do: GCNQSD đất số 119/QSDD/CQ.AB được cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai (cấp trùng trên diện tích đất đã được UBND tỉnh B giao cho Công ty Cổ phần xây dựng 42). Tuy nhiên, thời điểm nguyên và bị đơn chuyển nhượng là tháng 3/2017, bị đơn vẫn là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất nói trên nên bị đơn có quyền chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã thanh toán tiền đầy đủ cho bị đơn, bị đơn cũng đã giao nhà đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất giữa anh Trần Đức Q và ông Vũ Bá H, bà Tô Thị M, chị Vũ Thị Minh C, chị Vũ Thị Thanh V là hợp pháp thông qua bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đo đạc thực tế 70m², thửa đất số: 396, tờ bản đồ số 8 tại khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp với quy định của Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 nên có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã D là phù hợp.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.839.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 92, 93, 95, 144, 147, 228, 238, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 129, 500 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 167, 168, Luật đất đai 2013.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Đức Q đối với bị đơn ông Vũ Bá H, bà Tô Thị M, chị Vũ Thị Thanh V, chị Vũ Thị Minh C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Đức Q với ông Vũ Bá H, bà Tô Thị M, chị Vũ Thị Thanh V, chị Vũ Thị Minh C thể hiện tại bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017.

Anh Trần Đức Q được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 70,0m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc khu phố Đ1, phường A, thị xã D, tỉnh B. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Anh Trần Đức Q có quyền lập thủ tục 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: Ông Vũ Bá H, bà Tô Thị M, chị Vũ Thị Thanh V, chị Vũ Thị Minh C phải chịu 300.000 đồng. Chi cục thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B hoàn trả cho anh Trần Đức Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0028728 ngày 13/6/2019.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Anh Trần Đức Q tự nguyện chịu 2.839.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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 B;
- VKSND TX D;
- Chi cục THADS TX D;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Lại Thị Ngọc Liên

