

Bản án số: 83/2019/DS-ST
Ngày 22- 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 THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Ngọc Phương;

Bà Lê Thị Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Tứ - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2019/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2019/QĐST-DS ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1979; trú tại: 15/7 U , phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1991, nơi cư trú: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: 82 Đường số 9, khu Trung tâm hành chính D, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo giấy ủy quyền ngày 19/11/2019). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1956; trú tại: 5/8 khu phố H, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1992, nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo giấy ủy quyền ngày 16/7/2019). (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1979, nơi cư trú: 5/8 khu phố H, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1981, nơi cư trú: 5/8 khu phố H, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1984, nơi cư trú: 5/8 khu phố H, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1986, nơi cư trú: 5/8 khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L, ông P, bà D, bà T: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1992, nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện Hoài N, tỉnh Bình Định, là người đại diện theo ủy quyền. (có mặt)

- Ông Nguyễn Minh T, nơi cư trú: 9/8 ấp, xã X, huyện Hó, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Công ty Cổ phần du lịch Lộc Bình P, trụ sở chính: 9/8 ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Huỳnh Thị Yên H (Huỳnh Thị Yên T), sinh năm 1972, nơi cư trú: 28/7 khu phố H, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương. (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2019, các lời khai trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/03/2003, bà Nguyễn Thị Kim O và bà Huỳnh Thị D thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà D chuyển nhượng cho bà O diện tích đất 590m² (diện tích đo đạc thực tế là 568,1m²) thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại: 137/7A ấp Hòa Long, xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An (nay là khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương), GCNQSDĐ số 555/CQ-VP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, cấp ngày 09/12/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị D. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Oanh đã thanh toán đầy đủ cho bà D hết số tiền 200.000.000 đồng, bà D đã giao cho bà O quản lý phần đất trên từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay, bà D cũng không có ý kiến phản đối gì. Bà O đã san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở, làm hàng rào và quản lý phần đất chuyển nhượng từ năm 2003 cho đến nay.

Theo nội dung tại hợp đồng thì bà D phải có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý để bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cho đến nay bà D vẫn không hoàn tất các thủ tục để bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà O.

Đối với đơn phản tố của bà D yêu cầu bà O phải thanh toán số tiền 650.000.000 đồng thì bà O không đồng ý vì yêu cầu này là phi lý. Trước đây, mặc dù bà O đã thanh toán hết cho bà D số tiền 200.000.000 đồng như hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D bị thất lạc nên bà O cũng đã hỗ trợ bà D rất nhiều lần với số tiền rất lớn (khoảng 600.000.000 đồng) để bà D chuộc Giấy chứng nhận nhưng bà D cũng không thực hiện, nên không đồng ý với yêu cầu của bà D.

Nay bà O yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 03 năm 2003 giữa bà Nguyễn Thị Kim O với bà Huỳnh Thị D là có hiệu lực, công nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 568,1m², thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim O.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2003 được xác lập giữa bà Huỳnh Thị D và bà Nguyễn Thị Kim O; mảnh trích lục địa chính ngày 17/4/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Dương và các tài liệu khác có liên quan.

- Theo đơn phản tố ngày 06/9/2019 các lời khai trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà Huỳnh Thị D đứng tên quyền sử dụng đất đối với Thửa đất 177, 172 tờ bản đồ B2 tọa lạc ấp Hoà Long, xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương), theo GCNQSDĐ số 555/CQ-VP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, cấp ngày 09/12/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị D. Nguồn gốc đất là của cha bà D là Huỳnh Văn S cho bà D sử dụng từ năm 1975 cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận ghi tên hộ nhưng thực chất đây là đất của riêng bà D, nên bà D toàn quyền quyết định. Khi cấp đất hộ bà D có các thành viên là Huỳnh Thị D, chồng là Nguyễn Văn T và các con là Nguyễn Thành L, Nguyễn Thành P, Nguyễn Thị Thùy D, Nguyễn Thị Thùy T và cháu là Huỳnh Thị Yến T Ông T chết năm 2010, có cha là Nguyễn Văn H (chết trước 1975) và mẹ là Nguyễn Thị C (chết trước 1975).

Ngày 15/03/2003, bà D và bà Nguyễn Thị Kim O ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung Hợp đồng như sau: Thửa đất chuyển nhượng có diện tích khoảng 590m², thuộc một phần thửa số 177, 172 tờ bản đồ số B2 nêu trên. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì bà D bàn giao toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim O quản lý. Bà D chưa hoàn thành thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim O là do bà O chỉ thanh toán cho bà D số tiền là 150.000.000 VNĐ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Bà Nguyễn Thị Kim O chưa thanh toán cho bà D số tiền còn lại là 50.000.000 VNĐ.

Nay, do giá trị đất đã thay đổi nhiều so với thời điểm trước đây (15/03/2003) nên bà D chỉ đồng ý tiến hành thủ tục sang tên cho bà O với điều kiện bà O phải thanh toán cho bà D số tiền 650.000.000 VNĐ. Nếu bà O không thanh toán số tiền này thì yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà O lập ngày 15/03/2003.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của D, vào năm 2009 do bị lừa nên bà D và chồng là ông Nguyễn Văn T có cho ông Nguyễn Minh T là Giám Công ty Cổ phần du lịch Lộc Bình P mượn để lấy tiền lời nhưng ông T không trả lại.

Nay bà Huỳnh Thị D yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim O thanh toán một lần, toàn bộ số tiền 650.000.000 VNĐ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Tài liệu chứng cứ mà bị đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Huỳnh Thị D (bản phô tô); giấy chứng tử Nguyễn Văn T; tờ tường trình quan

hệ nhân thân Nguyễn Văn T; hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2009 giữ bà Huỳnh Thị D, ông Nguyễn Văn T với Công ty cổ phần du lịch Lộc Bình P; Bản án số 75/2009/DS-ST ngày 30/9/2009 và các tài liệu khác có liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành L, Nguyễn Thành P, Nguyễn Thị Thủy D, Nguyễn Thị Thủy T do ông Nguyễn Thành T đại diện trình bày: Ông L, ông P, bà D, bà T là con của bà Huỳnh Thị D và ông Nguyễn Văn T. Bà Huỳnh Thị D và ông Nguyễn Văn T có 04 (bốn) người con là Nguyễn Thành L, ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Thủy D và bà Nguyễn Thị Thủy T. Hộ gia đình bà Huỳnh Thị D gồm 06 (sáu) thành viên nêu trên.

Hộ bà Huỳnh Thị D được quyền sử dụng đất tại thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc ấp Hòa Long, xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé (*nay là khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương*), theo GCNQSDĐ số 555/CQ-VP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, cấp ngày 09/12/1997. Tuy nhiên, toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sở hữu riêng của bà Huỳnh Thị D vì đất này có nguồn gốc là do cha bà D là Huỳnh Văn S để lại cho bà D. Ông L, ông P, bà D, bà T không có công tạo lập, đóng góp đối với phần đất này.

Ngày 15/03/2003, bà Huỳnh Thị D và bà Nguyễn Thị Kim O ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất nêu trên thì ông T và các con đều biết về việc chuyển nhượng này và đồng ý việc chuyển nhượng. Vì là tài sản riêng của bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị D được toàn quyền quyết định. Ông Nguyễn Thành L, ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Thủy D và bà Nguyễn Thị Thủy T không có yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng, không tranh chấp, khiếu nại gì về sau, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Tuy nhiên, trước đây do bà O chưa thanh toán hết tiền cho bà D nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Yến H trình bày: Bà H còn có tên khác là Huỳnh Thị Yến T, là cháu gọi bà Huỳnh Thị D bằng dì ruột và sống chung với bà D từ khi còn nhỏ, có chung hộ khẩu với bà D. Phần đất tranh chấp giữa bà D và bà O là thuộc quyền sử dụng riêng của bà D, bà H chỉ là người có tên trong sổ hộ khẩu không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến phần đất này và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần du lịch Lộc Bình P và ông Nguyễn Minh T đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Năm 2003, bà D đã chuyển nhượng cho bà O quyền sử dụng đất diện tích 590m² (diện tích đo đạc thực tế là 568,1m²) thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại: 137/7A ấp Hòa Long, xã Vĩnh Phú với giá 200.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và tại Điều 4 hợp đồng ghi rõ bà D đã nhận đủ 200.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng. Quyền sử dụng đất này cấp cho hộ bà Dậy nhưng khi ký hợp đồng chỉ có bà D ký tên và các thành viên trong hộ cũng đều biết và xác nhận không có quyền lợi gì đối với phần đất này. Bà O đã trả đủ tiền theo hợp đồng, đã nhận đất và xây dựng công trình trên đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà O. Bà D yêu cầu phản tố

nhưng không có chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Yến H có yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bà Hạnh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần du lịch Lộc Bình P và ông Nguyễn Minh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất như sau: Ngày 15/03/2003, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O và bị đơn bà Huỳnh Thị D có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn quyền sử dụng đất diện tích đất 590m² (diện tích đo đạc thực tế là 568,1m²) thuộc một phần thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại: 137/7A ấp Hòa Long, xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An (nay là khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 555/CQ-VP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, cấp ngày 09/12/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị D với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và nguyên đơn đã san lấp mặt bằng, làm hàng rào bao quanh, xây nhà trên đất. Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 03 năm 2003 giữa nguyên đơn và bị đơn là có hiệu lực, công nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 568,1m², thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố cho rằng, nguyên đơn chỉ mới giao cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng, bằng ba phần tư giá trị hợp đồng, còn 50.000.000 đồng, bằng một phần tư giá trị hợp đồng tương đương với giá trị quyền sử dụng đất hiện nay là 650.000.000 đồng nên buộc nguyên đơn phải giao cho bị đơn số tiền này, nếu nguyên đơn không đưa thì đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 03 năm 2003 giữa bên chuyển nhượng (bên A) là bà Huỳnh Thị D và bên nhận chuyển nhượng (Bên B) là Nguyễn Thị Kim O đã ghi nhận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và tại điều 4 của hợp đồng đã ghi “Ngay sau khi ký hợp đồng này bên

A xác nhận đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng”. Bị đơn cho rằng chỉ mới nhận 150.000.000 đồng từ nguyên đơn nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn xác định nguyên đơn có hỗ trợ bị đơn số tiền khoảng 600.000.000 đồng để tìm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy nguyên đơn đã giao cho bị đơn vượt cả số tiền chuyển nhượng đất nên việc bị đơn cho rằng nguyên đơn chỉ giao cho bị đơn 150.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế diễn biến khách quan của vụ án nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định nguyên đơn đã thanh toán hết cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng.

Theo hồ sơ (lưu trữ) Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Thuận An cung cấp cho Tòa án thì quyền sử dụng đất diện tích 590m² (diện tích đo đạc thực tế là 568,1m²) thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại: 137/7A ấp Hòa Long, xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương) có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn S sử dụng từ năm 1950 đến năm 1975 thì cho con là Huỳnh Thị D sử dụng sản xuất nông nghiệp và bà D đã được Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 555/CQ-VP cấp ngày 09/12/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị D. Theo kết quả thu thập chứng cứ tại Công an thị xã Thuận An thì vào năm 1997 hộ bà Huỳnh Thị D, ngoài chủ hộ là bà D còn có các thành viên gồm: Ông Nguyễn Văn T là chồng bà D (chết ngày 02/11/2000), các con là Nguyễn Thành L, Nguyễn Thành P, Nguyễn Thị Thùy D, Nguyễn Thị Thùy T và cháu là Huỳnh Thị Yên H (Huỳnh Thị Yên T). Quá trình làm việc tại Tòa án ông L, ông P, bà D, bà T và bà H đều xác định phần đất tranh chấp là của bà D và xác định không quyền lợi gì đối với phần đất tranh chấp. Do đó có căn cứ xác định phần đất diện tích 590m² (diện tích đo đạc thực tế là 568,1m²) thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại: 137/7A khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương là của bà Huỳnh Thị D nên bà D có toàn quyền quyết định theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/01/2009, bà Huỳnh Thị D và chồng là ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần du lịch Lộc Bình P do ông Nguyễn Minh T là Giám đốc đại diện và đã giao cho ông T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 555/CQ-VP cấp ngày 09/12/1997. Theo kết quả xác minh tại Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty Cổ phần du lịch Lộc Bình P do ông Nguyễn Minh T là Giám đốc đại diện theo pháp luật có trụ sở chính tại 9/8 ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay công ty chưa đăng ký giải thể. Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho ông T và Công ty Cổ phần du lịch Lộc Bình P đến Tòa án làm việc về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông T không đến Tòa án cung cấp chứng cứ được xem là từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các đương sự khác cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án.

Theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập từ sau ngày 15/10/1993 mà vi phạm về hình thức của hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực hợp đồng mà bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố mà bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý hành chính về hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Mặt khác, tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phú thì phần đất bà O nhận chuyển nhượng của bà D hiện do bà O đang quản lý, sử dụng và không có tranh chấp với tổ chức, cá nhân khác, chính quyền địa phương cũng không xử lý hành chính đối với các công trình bà O xây dựng trên đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 03 năm 2003 giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị D và nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Kim O đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 568,1m² thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng bà O đã nhận đất, san lấp mặt bằng toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng, xây dựng nhà ở và hàng rào kiên cố trên đất, đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[4] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 03 năm 2003 giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị D và nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Kim O đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 568,1m² thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương có hiệu lực. Bà Nguyễn Thị Kim O được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất nói trên.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị D yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim O phải thanh toán số tiền 650.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 03 năm 2003 giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị D và nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Kim O đối với quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 568,1m² thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp và đã thực hiện xong.

[7] Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Các Điều 129; Điều 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 73 Luật Đất đai năm 1993;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Nguyễn Thị Kim O, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 03 năm 2003 giữa bà Huỳnh Thị D và bà Nguyễn Thị Kim O có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Kim O được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 568,1m² thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số B2 tọa lạc tại khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

(có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Kim O có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 555/CQ-VP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp ngày 09/12/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị D để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim O cho phù hợp với nội dung bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim O phải thanh toán số tiền 650.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 03 năm 2003 giữa bà Huỳnh Thị D và bà Nguyễn Thị Kim O.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp và đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0035601 ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An.

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

Bản án này 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Thuận An;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Sỹ Trứ