

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN T
TỈNH LONG A**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2022/DS-ST

Ngày: 01/8/2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và mua bán nhà”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN T, TỈNH LONG A**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị N

2. Bà Nguyễn Ngọc N

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hiếu L - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long A

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long A tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh B - Kiểm sát viên

Trong các ngày 25 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 172/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 22/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Hữu B, sinh năm: 1960.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1974

Nơi cư trú: Khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long A.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Khắc Đ, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số 396, Nguyễn Đình C, phường 3, thành phố Tân A, tỉnh Long A.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1967.

Bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm: 1968.

Nơi cư trú: Khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long A.

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

Ủy ban nhân dân huyện Tân T (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);
 Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long A.
 Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Vũ Văn Q - Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân T (vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời trình bày tại Tòa án của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/12/2012, ông Trần Hữu B, bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng lô nền vị trí I 12, diện tích 100m², loại 3 trên cụm dân cư vượt lũ số 2, huyện Tân T và 01 căn nhà cấp 4 trên lô đất tại số 141, Lê Văn T, khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1, giá nhà đất là 250.000.000đ. Ông B và bà N đã trả đủ tiền cho ông L, bà L1 và đã nhận nhà, đất từ năm 2012 cho đến nay.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn L chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà chỉ có Quyết định giao nền số 1270/QĐ-UB ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân huyện Tân T nên việc chuyển nhượng QSDĐ, mua bán nhà giữa hai bên chỉ làm hợp đồng với nhau, không có công chứng, chứng thực. Ông L, bà L1 cam kết với Ông B và bà N khi ông L, bà L1 trả hết tiền trả chậm cho Nhà nước và được cấp giấy CNQSDĐ sẽ ký hồ sơ chuyển tên cho Ông B và bà N. Tuy nhiên, từ khi ông L, bà L1 trả hết tiền cho Nhà nước đến nay thì ông L và bà L1 vẫn không thực hiện thủ tục chuyển quyền cho Ông B, bà N.

Ông B và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa Ông B, bà N với ông L, bà L1 đối với nhà và đất lô I 12, diện tích 100m², loại 3 trên cụm dân cư vượt lũ số 2, huyện Tân T và 01 căn nhà cấp 4 trên lô đất tại số 141, Lê Văn T, khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long A. Trong trường hợp nếu Tòa án xem xét không đủ cơ sở pháp lý để công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất trên thì yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

- *Về phía bị đơn Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1:* ông L và bà Liễu vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án đồng thời không có văn bản trình bày ý kiến nên hồ sơ không có thể hiện ý kiến của ông L, bà L1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện Tân T trình bày ý kiến thể hiện tại Công văn số 2153/UBND-NC ngày 31/8/2020 và Công văn số 1151/ UBND-NC ngày 21/4/2022 như sau:*

Năm 2004, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 có mua lô nền trả chậm vị trí I 12, diện tích 100m², loại 3 trên cụm dân cư vượt lũ số 2, huyện Tân T, giá trị nền nhà là 12.480.000đ thông qua hình thức vay tiền tại Ngân hàng Chính sách xã hội - Phòng giao dịch huyện Tân T. Quyết định giao nền số 1270/QĐ-UB ngày 22/7/2004 do ông Nguyễn Văn L đứng tên. Ông Nguyễn Văn L thuộc diện

được mua nền nhà trả chậm là đúng quy định tại Quyết định số 4382/2002/QĐ-UB ngày 20/12/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc ban hành chính sách cho các hộ dân vào cụm, tuyển dân cư vùng lũ. Ông L, bà L1 sau khi được ưu tiên giao nền đã không sử dụng mà chuyển nhượng cho Ông B, bà N vào ngày 10/12/2012 khi chưa được cấp giấy CNQSDĐ (chưa đủ thời hạn 10 năm) là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai 2013. Do đó, việc xem xét giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 với ông Trần Hữu B, bà Nguyễn Thị N là thuộc thẩm quyền của Tòa án. Về quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện Tân T, xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng đất, mua bán nhà, hợp đồng giữa ông L, bà L1 với Ông B, bà N đã vi phạm về hình thức và nội dung của quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện Tân T thống nhất với nội dung Công văn số 99/CV-TA ngày 05/4/2022 của TAND huyện Tân T đã nêu về việc: căn cứ Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Chính Phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh bổ sung một số cơ chế, chính sách thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyển dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long áp dụng cho giai đoạn 2018 – 2020 và Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 01/3/2020 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Chính Phủ thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 với ông Trần Hữu B, bà Nguyễn Thị N khi chưa đủ thời hạn 10 năm đã không còn trái quy định của pháp luật. Do đó, việc chuyển nhượng QSDĐ, mua bán nhà giữa ông L, bà L1 thuộc trường hợp quy định tại Điều 129 BLDS 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức: “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 xong 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”.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn căn cứ vào Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Chính Phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh bổ sung một số cơ chế, chính sách thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyển dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long áp dụng cho giai đoạn 2018 – 2020 và Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 01/3/2020 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Chính Phủ và Thông báo số 1382/TB-STNMT ngày 18/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về thông báo kết luận cuộc họp giải quyết khó khăn vướng mắc đối với hồ sơ trong cụm, tuyển dân cư vượt lũ.

- Ý kiến của kiểm sát viên:

+ Việc chấp hành pháp luật:

Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, về tư cách đương sự, về việc thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về trình tự xét xử sơ thẩm vụ án. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử, nguyên đơn đã thực hiện đảm bảo các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS; bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72BLTTDS.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa Ông B, bà N với ông L, bà L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Về thẩm quyền: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Bích L1 có đăng ký hộ khẩu thường trú và thực tế có cư trú tại khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long A. Tài sản tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long A. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân T theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Về việc vắng mặt bị đơn: Bị đơn Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị Bích L1 cư trú tại ấp khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long A đúng như đơn khởi kiện của nguyên đơn đã cung cấp. Tuy nhiên, ông L và bà L1 đã bỏ địa phương đi khỏi nơi cư trú từ năm 2013 đến nay. Ông B và bà N đã yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân T giải quyết việc dân sự về việc “Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú” để tìm ông L, bà L1 về để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Quyết định số 08/2019/QĐST-DS ngày 20/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Tân T đã ban hành quyết định giải quyết việc dân sự và ban hành thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông L, bà L1 nhưng vẫn không có tin tức. Ông B, bà N khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà với ông L, bà L1. Tòa án xét thấy, Ông B và bà N đã cung cấp địa chỉ nơi cư trú của ông L và bà L1 so với địa chỉ đã ghi trong hợp đồng mua bán nhà đất, đồng thời đúng với xác nhận của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, ông L và bà L1 đã đi khỏi nơi cư trú nhưng không thông báo cho người có quyền, nghĩa vụ liên quan cũng như cơ quan, tổ chức có

thâm quyền nên thuộc trường hợp bị đơn cố tình giấu địa chỉ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ Luật tố tụng dân sự và theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 04/2017 ngày 05/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án tiến hành thụ lý giải quyết theo thủ tục chung. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết văn bản tố tụng và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng ông L, bà L1 vẫn vắng mặt. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, theo xác nhận số 19/CATT ngày 14/5/2021 và số 75/CATT ngày 20/10/2021 của Công an thị trấn Tân T thì ông Nguyễn Văn L có về địa phương vào ngày 31/3/2021 để nộp hồ sơ xin chuyển hộ khẩu thường trú của cả hộ ông L gồm ông L, bà L1 và con của ông L, bà L1 là Nguyễn Thị Bích T. Tuy nhiên, ông L, bà L1 không về nhà tại số 141, đường Lê Văn T đã bán cho Ông B, bà N, không liên hệ với Ông B, bà N cũng như Tòa án. Đến nay Công an thị trấn vẫn chưa giải quyết thủ tục và đang giữ hồ sơ xin cắt chuyển hộ khẩu của ông L, bà L1. Theo thông tin trong Phiếu báo thay đổi nhân khẩu, hộ khẩu thì ông L khai nơi ở hiện nay là ấp Phú A, xã Châu H, huyện Giồng T, tỉnh Bến T. Tòa án nhân dân huyện Tân T đã ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Giồng T, tỉnh Bến T để tổng đạt văn bản tố tụng và xác minh, thu thập chứng cứ đối với ông L, bà L1. Tuy nhiên, TAND huyện Giồng T trả kết quả ủy thác không tổng đạt và xác minh được do không gặp được ông L, bà L1 tại địa phương. Tòa án nhân dân huyện Tân T xét thấy đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 97, 105, 179, 180 Bộ Luật tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn vắng mặt nên vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tân T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của UBND huyện Tân T vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, đã đủ điều kiện xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp trong vụ án:

[2.1] Quyền sử dụng đất tranh chấp là lô nền trả chậm vị trí khu I, lô 12, diện tích 100m², loại 3 trên cụm dân cư vượt lũ số 2, khu phố 1, huyện Tân T, tỉnh Long A. Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 thuộc diện được mua nền nhà trả chậm theo Quyết định số 105/20002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long và Quyết định số 4382/2002/QĐ-UB ngày 20/12/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long A về việc ban hành chính sách cho các hộ dân vào cụm, tuyến dân cư vùng lũ. Tại khoản 3, Điều 1 Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ có quy định: “Các hộ được mua nền nhà và nhà ở nói trên, trong vòng 10 năm kể từ khi được mua không sang bán, cầm cố, chuyển nhượng....”. Do đó, trường

hợp của ông L, bà L1 sau khi hết thời hạn 10 năm mới được quyền sang bán, cầm cố, chuyển nhượng.

[2.2] Sau khi ông L, bà L1 mua lô nền trên đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất có kết cấu gồm: nhà chính móng, đà, cột bê tông cốt thép, vách xây tường, nền gạch ceramic, đòn tay gỗ dầu, cửa đi và cửa sổ khung sắt và kính, mái lợp tole diện tích 57,8m²; mái hiên bê tông cốt thép diện tích 8m²; mái che đòn tay thép, cột thép, mái tole diện tích 10m²; nhà bếp nền láng xi măng, cột tràm, đòn tay gỗ, mái tole, vách tole 01 (một) phần, diện tích 11, 81 m²; nhà vệ sinh vách tường, nền gạch ceramic, diện tích 3,19 m²; hàng rào khung sắt V lưới B 40, diện tích 24,90m².

Việc ông L, bà L1 mua lô nền trả chậm và đã xây dựng nhà ở là đúng chủ trương, chính sách của Nhà nước áp dụng đối với các hộ được mua nền nhà có điều kiện (lô nền loại 3). Đồng thời, Ông B, bà N cung cấp được xác nhận của Ngân hàng Chính sách xã hội – Phòng giao dịch huyện Tân T xác nhận ông L, bà L1 đã trả xong các khoản vay mua nền nhà trả chậm. Do đó, có cơ sở đương sự đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với điều kiện mua lô nền trả chậm cụm tuyến dân cư vượt lũ.

[2.3] Ngày 10/12/2012, ông L, bà L1 đã thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ, bán nhà nêu trên cho Ông B, bà N bằng văn bản ghi “Hợp đồng mua bán nhà đất”, có đầy đủ chữ ký của ông L, bà L1 và Ông B, bà N. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực do tại thời điểm chuyển nhượng đất, mua bán nhà ông L, bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng giữa hai bên có nêu cụ thể về đối tượng của hợp đồng là ngôi nhà số 141, đường Lê Văn T, khu phố 1, thị trấn Tân T. Tổng diện tích xây dựng 100m², loại nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất loại đất ở, lô I 12, theo Quyết định giao nền số 1270/QĐ-UB ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân huyện Tân T về việc giao nền cụm tuyến dân cư vượt lũ cho ông L; giá nhà, đất là 250.000.000đ; bên mua giao tiền tại thời điểm ký hợp đồng; bên bán giao nền nhà và căn nhà trên đất cùng với Quyết định giao nền số 1270/QĐ-UB ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân huyện Tân T cho bên mua. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận về cam kết nghĩa vụ của các bên, về việc giải quyết tranh chấp.

[2.4] Nhà và đất khu I, lô 12, thửa 192, tờ bản đồ số 5-1, nhà số 141, Lê Văn T, khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T hiện do Ông B và bà N quản lý, sử dụng. Ông B và bà N cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh Ông B và bà N đã quản lý, sử dụng nhà, đất trên từ khi nhận chuyển nhượng (năm 2012) cho đến nay và không có ai tranh chấp. Kết quả xác minh, xem xét thẩm định xác định Ông B và bà N thực tế có quản lý sử dụng nhà, đất như Ông B, bà N đã trình bày. Trong quá trình sử dụng nhà, do mái tole có bị hư, mưa dột nên Ông B, bà N có sửa, thay một phần mái tole nhà trước, nhà sau (khoảng 40%), thay toàn bộ mái tole nhà vệ sinh vào năm 2015. Phần còn lại vẫn giữ nguyên hiện trạng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Theo kết luận định giá ngày 22 tháng 03 năm 2022 của Hội đồng

định giá tài sản trong tố tụng dân sự đã định: Giá trị quyền sử dụng đất thửa 192, loại đất ở đô thị (ODT), tờ bản đồ 5-1 có giá 7.768.924 đồng/m², thành tiền là 776.892.400 đồng; Về công trình kiến trúc trên đất gồm có nhà chính, nhà bếp, nhà vệ sinh, hàng rào, mái hiên, che có giá 187.686.590 đồng.

[2.5] Về phía ông L, bà L1: Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà trên đất cho Ông B, bà N thì ông L, bà L1 đã đi khỏi nơi cư trú.

Tại Công văn số 16/CV-CATT ngày 03/10/2019 của Công an thị trấn Tân T xác nhận: “Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu phố 4, thị trấn Tân T và bỏ địa phương đi từ tháng 4 năm 2013 chưa chuyển hộ khẩu đi nơi khác và cũng không có trình báo chính quyền địa phương nơi cư trú. Hiện nay chính quyền địa phương cũng không rõ tung tích của ông L, bà L1. Hiện tại ở địa phương nơi đăng ký thường trú ông L, bà L1 không có người thân, họ hàng”. Theo yêu cầu giải quyết việc dân sự của Ông B, bà N, Tòa án nhân dân huyện Tân T đã tiến hành giải quyết việc dân sự và ban hành thông báo tìm kiếm ông L, bà L1 trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng vẫn không có tin tức gì của ông L, bà L1. Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục niêm yết, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án và mời ông L, bà L1 đến Tòa án để giải quyết vụ án theo thời gian đã ấn định. Tuy nhiên, ông L, bà L1 vẫn vắng mặt. Đến ngày 31/3/2021, ông L về tại Công an thị trấn Tân T để liên hệ làm thủ tục cắt chuyển hộ khẩu thường trú nhưng không liên lạc với Tòa án cũng như phía nguyên đơn. Ông L có cung cấp cho Công an thị trấn Tân T địa chỉ nơi cư trú hiện tại của ông tại ấp Phú An, xã Châu Hòa, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre nhưng TAND huyện Giồng Trôm không tiến hành xác minh, làm việc với ông L, bà L1 do không gặp được ông L, bà L1. Công an xã Châu Hòa, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xác nhận ông L, bà L1 không có đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú tại địa phương. Do đó, hồ sơ vụ án không thể hiện ý kiến của ông L, bà L1.

[2.6] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, mua bán nhà giữa các đương sự:

[2.6.1] Về hình thức: Hợp đồng giữa các đương sự không có công chứng, chứng thực nên vi phạm pháp luật về hình thức hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực.

[2.6.2] Về nội dung: Tại khoản 3, Điều 1 Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ có quy định: “Các hộ được mua nền nhà và nhà ở nói trên, trong vòng 10 năm kể từ khi được mua không sang bán, cầm cố, chuyển nhượng....”. Đồng thời, ông L, bà L1 chưa được cấp giấy CNQSDĐ nhưng chuyển nhượng là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai 2013. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng hợp đồng vô hiệu.

[2.6.3] Xét trên thực tế, Ông B, bà N đã nhận nhà, đất và giao đủ tiền cho ông L, bà L1 sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và Ông B, bà N đã sử dụng ổn định cho đến nay, không có ai tranh chấp.

[2.6.4] Xét quy định pháp luật, chủ trương hiện nay đối với loại đất thuộc diện cho vay trả chậm:

Căn cứ Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Chính Phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh bổ sung một số cơ chế, chính sách thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long áp dụng cho giai đoạn 2018 – 2020 và Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 01/3/2020 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Chính Phủ, cụ thể Quyết định đã nêu:

1. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 1 như sau:

.....
c) Khoản 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“2. Cho phép các hộ gia đình đã được nhận lô nền trong cụm, tuyến dân cư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành khi chưa đủ thời gian 10 năm theo quy định tại Quyết định số 48/2012/QĐ-TTg ngày 01 tháng 11 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 204/2005/QĐ-TTg ngày 15 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung đối tượng và cơ chế vay vốn xây dựng nhà ở thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng thường xuyên ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long (sau đây gọi tắt là Quyết định 48/2012/QĐ-TTg), nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn, không thể xây dựng nhà ở được để lại thừa kế cho cha, mẹ, vợ (chồng), con hoặc được chuyển nhượng cho các hộ gia đình nghèo, cận nghèo trên địa bàn khu vực có cụm, tuyến dân cư để xây dựng nhà ở”.

d) Khoản 3 được sửa đổi, bổ sung thành khoản 3, khoản 3a, khoản 3b như sau:

“3. Trường hợp hộ gia đình đã nhận chuyển nhượng lô nền, nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, nhưng việc nhận chuyển nhượng này chưa đủ thời gian 10 năm theo quy định tại Quyết định 48/2012/QĐ-TTg thì hộ gia đình này phải tiếp tục thanh toán các khoản nợ mua nền nhà, vay làm nhà ở mà người chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ (nếu có) và phải xây dựng nhà ở theo quy định tại mục 3a điểm d Khoản 1 Điều 1 Quyết định 319/QĐ-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ.

.....
2. Kéo dài thời gian thực hiện Quyết định 714/QĐ-TTg và Quyết định này đến hết năm 2025”.

Như vậy, nếu theo quy định trên, đến thời điểm hiện nay thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 với ông Trần Hữu B, bà Nguyễn Thị N khi chưa đủ thời hạn 10 năm đã không còn trái quy định của pháp luật.

Liên quan đến vấn đề trên, Sở Tài nguyên và Môi trường cũng đã ban hành Thông báo số 1382/TB-STNMT ngày 18/5/2020 về Kết luận tại cuộc họp giải quyết khó khăn vướng mắc đối với hồ sơ trong cụm, tuyến dân cư vượt lũ căn cứ quy định Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Chính Phủ và Quyết định 319/QĐ-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ.

Đồng thời, tại thời điểm giao dịch, Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật. Xét tại thời điểm hiện nay, thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định Bộ luật dân sự tại thời điểm tranh chấp. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, xét thấy ông L, bà L1 đã thực hiện nghĩa vụ giao tài sản xong, Ông B và bà N đã nhận QSDĐ nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 với ông Trần Hữu B, Nguyễn Thị N. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức: “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 xong 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”.

[2.6.4] Đối với Ủy ban nhân dân huyện Tân T, là cơ quan quản lý hành chính về đất đai tại địa phương. Ủy ban nhân dân huyện Tân T đã thực hiện quy định của Chính phủ về việc giải quyết chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư vùng lũ. Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện Tân T đã thống nhất nội dung văn bản số 99/CV-TA ngày 05/4/2022 của TAND huyện Tân T đã nêu căn cứ Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Chính Phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh bổ sung một số cơ chế, chính sách thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long áp dụng cho giai đoạn 2018 – 2020 và Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 01/3/2020 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Chính Phủ áp dụng đối với đối tượng mua nền nhà trả khi chưa đủ thời hạn 10 năm.

Từ các vấn đề đã phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 với ông Trần Hữu B, Nguyễn Thị N đã xác lập ngày 10/12/2012.2

[3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nguyên đơn đồng ý chịu chi phí tố tụng gồm chi phí đăng phát trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền là 5.765.000đ, chi phí xem xét thẩm định là 1.450.000đ, chi phí đo đạc cấp Trích đo bản đồ địa chính (chi trả cho đơn vị đo đạc là Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Thành T) số tiền là 3.030.000đ, chi phí định giá tài sản là 500.000đ. Tổng cộng các khoản là 10.745.000đ. Nguyên đơn đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 5, 157, 165, 179, 180, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 129, 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 170 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Trần Hữu B, Nguyễn Thị N:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà xác lập ngày 10/12/2012 giữa ông Trần Hữu B, Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 đối với căn nhà số 141 trên đất, quyền sử dụng đất lô 12, khu I, thửa 192, tờ bản đồ số 5-1, diện tích 100m², loại đất ODT và tại cụm dân cư vượt lũ số 2, đường Lê Văn T, khu phố 1, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long A.

- Quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

Đông giáp: thửa số 191 của hộ Tô Thành Q dài 5m

Tây giáp: lề đường Lê Văn T dài 5m

Nam giáp: thửa số 1 của hộ Lê Văn Th dài 5m.

- Căn nhà cấp 4 gồm nhà chính diện tích 57,8 m²; mái che diện tích 10 m²; mái hiên diện tích 8m²; nhà bếp diện tích 57,8m²; nhà vệ sinh diện tích 3,19 m²; hàng rào khung sắt diện tích 24,90m².

Theo Mảnh Trích đo địa chính số 07-2021 ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Thanh T, duyệt ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100 và khoản 2 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013 theo quyết định của bản án. Trong trường hợp đương sự không thực hiện phán quyết của Tòa án về

việc xác lập quyền sử dụng đất, cơ quan thi hành án có quyền ra quyết định cưỡng chế theo Luật thi hành án dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Hữu B, bà Nguyễn Thị N đồng ý chịu chi phí đăng phát thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng, chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền là 10.745.000đ và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ông Trần Hữu B, bà Nguyễn Thị N tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000đ. Chuyển tiền tạm ứng án phí Ông B, bà N đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu số 0000936 ngày 29/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T sang thành án phí.

4. 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.

5. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tân T;
- Chi cục THADS huyện Tân T;
- TAND tỉnh Long A;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc A