

Bản án số: 50/2023/DS-ST
Ngày: 02 -11 - 2023
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền trên đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Thanh Tuấn
Ông Thạch Mu Ni

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thoản, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Thành Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 11 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 262/2023/QĐPT-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 270/2023/QĐST-DS ngày 04/10/2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Thạch Th, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Kim H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số nhà 538 khóm Z, phường M, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022) (có mặt)

- ***Bị đơn:*** Ông Phạm Đăng Hữu A, sinh năm 1955. Địa chỉ: 3724 V, B, OK 74006 USA (Mỹ) (vắng mặt lần thứ hai không có lý do)

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

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Trà Vinh (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- Chị Thanh Thị Vân Kh, sinh năm 2001. Địa chỉ: ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bà Thạch Thị Thanh O, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp V, xã L, thành phố

T, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Thạch Th và người đại diện hợp pháp của ông Thạch Th trình bày: Vào ngày 25 tháng 5 năm 2017, ông Phạm Đăng Hữu A có chuyển nhượng cho ông Thạch Th diện tích đất 280m² và một căn nhà cấp 4 nằm trong một phần của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.876,7 m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp V, xã L, thành phố T do ông Th đứng tên quyền sử dụng đất với giá 750.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán, ông Thạch Th đã trả số tiền 750.000.000 đồng cho ông Th và ông Th đã giao đủ diện tích đất 280m², giao nhà cho ông Thạch Th nhận có sự chứng kiến của ông Lâm Hoàng Phong và ông Nguyễn Văn C. Ông Th có cam kết sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa cho ông Thạch Th nhưng sau đó ông Th đi ra nước ngoài làm ăn nên không thực hiện. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông Thạch Th đã sửa chữa lại nhà và ở cho đến nay. Nay ông Thạch Th yêu cầu ông Phạm Đăng Hữu A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất và tách thửa diện tích đất trên cho ông Thạch Th theo thỏa thuận.

- Bị đơn ông Phạm Đăng Hữu A không có lời khai do tại thời điểm thụ lý vụ án ông Th đang định cư ở Mỹ.

Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã thực hiện việc tổng đạt văn bản tố tụng thông qua đường ủy thác tư pháp ra nước ngoài bằng đường ngoại giao nhưng đến thời điểm xét xử vụ án vẫn chưa nhận được kết quả về ý kiến phản hồi của ông Phạm Đăng Hữu A về nội dung đã ủy thác. Đồng thời, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh cũng đã thực hiện việc gửi nội dung đã ủy thác trên và các văn bản tố tụng cho ông Phạm Đăng Hữu A thông qua đường bưu điện; căn cứ vào lịch trình của Công ty cổ phần Bưu chính Viettel – Chi nhánh Trà Vinh xác nhận thì ông Th đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án vào ngày 08/12/2022. Căn cứ vào Bảng số 01 kèm theo Công văn số 101/TANDTC-HTQT ngày 25/6/2020 thì Hoa Kỳ là quốc gia thành viên công ước tổng đạt giấy tờ không phản đối việc gửi văn bản thông qua đường bưu điện. Vì vậy, việc Tòa án cho ông Phạm Đăng Hữu A thông qua đường bưu điện là phù hợp với quy định pháp luật.

Tuy nhiên, đến nay ông Phạm Đăng Hữu A không có văn bản trả lời hay có ý kiến phản hồi gì đối với việc giải quyết vụ án nêu trên cho Tòa án.

- Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Đ, chị Thanh Thị Vân Kh trình bày: Thống nhất với yêu cầu và ý kiến của ông Thạch Th.

- Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Thanh O trình bày: Trước đây bà là vợ hợp pháp của ông Phạm Đăng Hữu A. Do ông Th cần vốn làm ăn nên có trao đổi với bà việc muốn chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa số 03, tờ bản đồ số 34 nêu trên, bà tự nguyện thống nhất chuyển nhượng. Ngày 25/5/2017, bà và ông Th tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng cho cho anh ruột của bà là ông Thạch Th phần đất có diện tích 280m² đất vườn (chiều ngang 7m, chiều dài 40m) thuộc thửa đất số 03,

tờ bản đồ số 34 nằm một phần trong tổng diện tích 1.876,7m² loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do ông Phạm Đăng Hữu A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 750.000.000 đồng và ông Thạch Th đã giao đủ tiền cho ông Phạm Đăng Hữu A nhận và vợ chồng bà cũng đã bàn giao đất cùng nhà tọa lạc trên đất cho ông Th quản lý, sử dụng từ năm 2017 cho đến nay, việc sử dụng đất là ổn định, liên tục, không phát sinh tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất thì ông Th có tiến hành sửa chữa căn nhà để ở và kinh doanh cho đến nay. Việc chuyển nhượng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn C và ông Lâm Hoàng P. Thời điểm đó bà cũng có chứng kiến việc chuyển nhượng nhà và đất này nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cá nhân ông Th đứng tên nên bà không có ký tên chuyển nhượng đất mà chỉ có ông Th ký. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông Th đi làm ăn xa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà vẫn còn quản lý và chưa thể thực hiện thủ tục tách thửa sang tên theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Thạch Th được.

Nay bà tự nguyện thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Th vì phần nhà và đất này vợ chồng bà đã tự nguyện thống nhất bán cho ông Th.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T vắng mặt nhưng có văn bản thể hiện ý kiến: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Do bị đơn không có mặt tại Việt Nam nên các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:

+ Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phạm Đăng Hữu A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 280m² đất vườn (chiều ngang 7m, chiều dài 40m) thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 34 nằm một phần trong tổng diện tích 1.876,7m² loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do ông Phạm Đăng Hữu A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công nhận cho ông Thạch Th và bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 280m² thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 34 (tổng diện tích toàn bộ thửa đất trên: 1.876,7m²), loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và tài sản trên đất.

Ngoài ra, Vị còn đề nghị Hội đồng xét xử quyết định về án phí, chi phí thẩm định, định giá, ủy thác tư pháp và dành quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Thạch Th khởi kiện yêu cầu ông Phạm Đăng Hữu A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”. Tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, bị đơn ông Phạm Đăng Hữu A đang sinh sống và làm việc tại nước ngoài (Mỹ) nên căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

[2] Về việc đương sự vắng mặt: Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Phạm Đăng Hữu A vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Th: Vào ngày 25 tháng 5 năm 2017, ông Phạm Đăng Hữu A có chuyển nhượng cho ông Thạch Th diện tích đất 280m² và một căn nhà cấp 4 nằm trong một phần của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.876,7 m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp V, xã L, thành phố T do ông Th đứng tên quyền sử dụng đất với giá 750.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán, ông Thạch Th đã trả số tiền 750.000.000 đồng cho ông Th nhận và ông Th đã giao đủ diện tích đất, giao nhà trên đất cho ông Th nhận, có sự chứng kiến của ông Lâm Hoàng P và ông Nguyễn Văn C. Ông Th có cam kết sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa cho tôi nhưng sau đó ông Th đi ra nước ngoài làm ăn nên không thực hiện. Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù ông Th không có lời khai và không tham gia tố tụng tại tòa án nhưng căn cứ vào lời khai của bà Thạch Thị Thanh O (vợ ông Th), lời khai hai nhân chứng ông Lâm Hoàng P và ông Nguyễn Văn C đều thừa nhận ông Th có chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Th, đã nhận đủ tiền và giao nhà đất, cũng như ông Thạch Th đã tiến hành sửa chữa, quản lý, sử dụng căn nhà ổn định, liên tục từ năm 2017 cho đến nay nên có đủ cơ sở xác định ông Th chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất trên là có thật.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì phía ông Th đã được cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng hai bên chỉ lập giấy tay mua bán nhà, đất mà không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực. Mặc dù việc chuyển nhượng nhà và đất nêu trên có vi phạm về hình thức nhưng bên chuyển nhượng ông Th đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao nhà, đất cho bên nhận chuyển nhượng ông Th nghĩa là đã thực hiện 100% hợp đồng và hợp đồng này diễn ra sau ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật nên áp dụng vào Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết. Theo quy định tại khoản 2 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 2/3 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*”. Do đó, việc ông Thạch Th khởi kiện

yêu cầu ông Phạm Đăng Hữu A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận theo đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4] Thời điểm ông Thạch Th nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên của bị đơn Phạm Đăng Hữu A là vào ngày 25/5/2017, tức có trước khi có Bản án số: 99/2020/DS-ST ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Cần Thơ và các quyết định thi hành án; cưỡng chế của các Cơ quan CCTHADS. Do vậy, không có cơ sở pháp lý nào hạn chế quyền của ông Phạm Đăng Hữu A theo quy định tại khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018 nên việc ông Phạm Đăng Hữu A chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Thạch Th là hợp pháp, phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

[6] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 12/6/2023 thể hiện phần đất tranh chấp cho diện tích 280m² có giá là 1.680.000.000 đồng (6.000.000đ/1m²)

Tài sản trên đất gồm giá trị căn nhà, các công trình phụ và cây trồng trên đất là 449.021.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch Th được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ và nguyên đơn là người khuyết tật nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Thạch Th số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Th đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0012896 ngày 01/11/2022 do Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh thu.

Bị đơn ông Phạm Đăng Hữu A phải nộp 74.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Phạm Đăng Hữu A phải chịu số tiền là 3.655.000 đồng.

Ông Thạch Th không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền thu được từ ông Phạm Đăng Hữu A sẽ được hoàn trả lại cho ông Thạch Th do ông Th đã nộp tạm ứng trước.

[9] Về chi phí thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp: Quá trình giải quyết vụ án ông Thạch Th đã nộp tạm ứng số tiền là 200.000 đồng và 95 đô la Mỹ để thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp ra nước ngoài cho ông Phạm Đăng Hữu A. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Thạch Th tự nguyện chịu khoản tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 điều 26; khoản 3 điều 35 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 116, 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, điểm c khoản 1 Điều 179, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Th.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2017 giữa ông Thạch Th và ông Phạm Đăng Hữu A là hợp pháp.

3. Ông Thạch Th, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ được quyền sử dụng diện tích đất 280m², một căn nhà cấp 4 và toàn bộ cây ăn quả, vật kiến trúc trên đất nằm trong một phần của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.876,7 m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp V, xã L, thành phố T, có tứ cận như sau:

- Phía Đông gồm 03 đoạn như sau: giáp thửa 214 có hai đoạn có số đo 2,27m và 31,43m; Giáp thửa 215 có số đo 6,30m

- Phía Tây giáp phần còn lại thửa đất số 3 có số đo 37,60 m.

- Phía Nam giáp thửa 212 có chiều ngang 8,4m.

- Phía Bắc giáp phần còn lại thửa đất số 3 có số đo 07 m.

(Có sơ đồ khu đất kèm theo theo Công văn số: 583/VPĐKĐĐ- KTĐC ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh).

Ông Thạch Th, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ có quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bản án đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định, định giá Ông Phạm Đăng Hữu A phải chịu số tiền là 3.655.000 đồng. Ông Thạch Th không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền thu được từ ông Phạm Đăng Hữu A sẽ được hoàn trả lại cho ông Thạch Th do ông Th đã nộp tạm ứng trước.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Đăng Hữu A nộp 74.600.000 đồng. Ông Thạch Th không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông Thạch Th số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0012896 ngày 01/11/2022 do Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh thu.

6. Về chi phí ủy thác tư pháp: Ông Thạch Th tự nguyện chịu và đã nộp đủ số tiền 200.000 đồng và 95 đô la Mỹ. Ông Phạm Đăng Hữu A không phải chịu chi phí ủy thác tư pháp.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Phạm Đăng Hữu A hiện đang cư trú ở nước ngoài và vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 01 tháng tính từ ngày nhận 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, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TANDCC tại tp Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thành