TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN THẠNH** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 58/2023/DS-ST
Ngày: 25-9-2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Vĩnh Lâm
2. Ông Nguyễn Văn Chính

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Huyền Trân - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh B – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thị Thanh V, sinh năm 1958

Nơi ĐKHKTT: 158/14 Nguyễn Công T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Nơi cư trú: ấp Hải Hưng, xã Nhơn Hòa, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An

2. Bị đơn: Ông Trần Văn R, sinh năm 1955

Bà Lâm Thị T1, sinh năm 1964

Nơi cư trú: ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An

3. Người làm chứng:
- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1975
Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An
- Bà Võ Thị Thu H, sinh năm: 1968
Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An
- Bà Trần Ngọc A, sinh năm: 1967
Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An
- Ông Lê Văn B1, sinh năm: 1951
Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An

(Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt mà không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan, những người làm chứng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và các lời trình bày tại Tòa án của nguyên đơn như sau:

Ngày 17/11/2021, bà Lê Thị Thanh V và vợ chồng ông Trần Văn R, bà Lâm Thị T1 có thỏa thuận với nhau về việc ông R, bà T1 chuyển nhượng 01 lô nền bao gồm cả ngôi nhà cấp 04 trên đất thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông Trần Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 899201 do UBND huyện cấp ngày 18/02/2021 cho bà V với giá 280.000.000 đồng. Giá 280.000.000 đồng bao gồm nhà và đất, hai bên không có thỏa thuận riêng nhà giá bao nhiêu, đất giá bao nhiêu mà thỏa thuận chung vì trước đó ông R, bà T1 chỉ xây căn nhà tạm thời trên đất.

Ngay khi ký giấy mua bán đất ngày 17/11/2021 thì bà V đã giao cho ông R, bà T1 số tiền 230.000.000 đồng. Đồng thời, ông R và bà T1 đã bàn giao căn nhà gắn liền với thửa đất nêu trên cho bà V quản lý, sử dụng từ ngày 17/11/2021 đến nay. Đối với số tiền còn lại là 50.000.000 đồng, do đất chưa đến thời hạn được quyền chuyển nhượng, sang tên theo quy định áp dụng cho cụm dân cư vượt lũ xã N nên bà V và ông R, bà T1 thỏa thuận sẽ giao trả khi ông R, bà T1 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho bà V. Thuế và phí do hai bên cùng chịu.

Thời điểm bà V nhận nhà do ông R, bà T1 giao thì nhà cũ của ông R, bà T1 chỉ xây tạm, chưa lót nền, 02 bên vách tường chưa tô, mái tole đòn tay gỗ, chỉ có

01 phòng ngủ. Đến khoảng tháng 3 năm 2022, bà V tiến hành sửa toàn bộ nhà vì có phần tường xây bị xéo bị chủ đất bên cạnh phản ánh nên bà V phải thuê tô sửa cho thẳng một bên vách; đồng thời tô vách tường 01 bên vách còn lại; tô tường trong nhà và lát gạch men ceramic mặt vách trước nhà và vách trong nhà, lót gạch ceramic nền nhà, xây thêm nhà vệ sinh, phòng ngủ, xây bếp; thay đòn tay gỗ tạp bằng đòn tay thép hộp và mua vật dụng trang trí bên trong nhà tổng chi phí khoảng 330.000.000 đồng.

Đến ngày 11/5/2022, bà V với ông R và bà T1 tiếp tục lập "Giấy hợp đồng sang nhượng đất". Nội dung hợp đồng tương tự như hợp đồng đã lập vào ngày 17/11/2021. Số tiền bà đã trả trước cho ông R và bà T1 là 230.000.000 đồng. Còn lại số tiền 50.000.000 đồng giữa bà V với ông R, bà T1 có thỏa thuận bà V sẽ thay ông R, bà T1 trả số tiền vay Ngân hàng chính sách mà ông R, bà T1 đã vay thuộc diện hộ nghèo, nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn là 44.000.000 đồng và tiền lãi. Đồng thời, thỏa thuận đến ngày 24/9/2022 là ngày được phép chuyển nhượng do Nhà nước cho phép (ngày ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì ông R và T1 phải thực hiện chuyển nhượng sang tên cho bà V. Về thuế và phí hoàn thành thủ tục chuyển nhượng hai bên cùng chịu.

Ngày 04/7/2022, bà V đã liên hệ Phòng giao dịch Ngân hàng C tại huyện T, để trả tiền vay thay cho ông R và bà T1 xong, với tổng số tiền thể hiện tại các phiếu giao dịch tổng cộng là 44.680.781 đồng.

Đến thời hạn được phép chuyển nhượng ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ và đã thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 24/9/2022, bà V đã liên hệ yêu cầu ông R và bà T1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà như đã thỏa thuận nhưng ông R và bà T1 không thực hiện.

Nhà và đất thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An hiện do bà V quản lý, sử dụng từ năm 2021 cho đến nay, bà V đã sửa sang, xây mới nhưng không có ai tranh chấp. Đồng thời, bà V đã thanh toán đủ số tiền để nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên nhưng ông R và bà T1 không thực hiện thủ tục sang tên cho bà V nên ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V. Do đó bà V làm đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa bà Lê Thị Thanh V với ông Trần Văn R và bà Lâm Thị T1,

quyền sử dụng đất lô D 28, thửa số 124, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông Trần Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Công nhận cho bà V được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô nền D 28 thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100 m^2 , loại đất ONT, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Trần Văn R và bà Lâm Thị T1: Ông R và bà T1 vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng Nguyễn Thị N có văn bản trình bày ý kiến: Bà là Trưởng ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Ngày 17/11/2021, tại nhà của bà N, bà có chứng kiến việc ông Trần Văn R và bà Lâm Thị T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng và căn nhà cấp 4 xây tạm gắn liền với đất cho bà Lê Thị Thanh V. Ngoài ra có sự chứng kiến của bà Võ Thị Thu H. Bà N và bà H có ký người làm chứng trong hợp đồng. Đến ngày 11/5/2022, giữ bà V với ông R và T1 tiếp tục thỏa thuận mua bán nhà và đất như đã thỏa thuận ngày 17/11/2021, số tiền đã trả 230.000.000 đồng, số tiền bà V còn giữa là 50.000.000đ. Do ông R bà T1 còn nợ vay của Ngân hàng chính sách nên ông R, bà T1 với bà V có thỏa thuận bà V sẽ trả nợ Ngân hàng chính sách cho ông R, bà T1, thỏa thuận đến ngày 24/9/2022 ông R và T1 sẽ về làm thủ tục sang tên cho bà V. Ngày 04/7/2022 bà V đã đến ngân hàng C để trả nợ cho Ngân hàng chính sách thay cho ông R và bà T1 số tiền khoảng 44.800.000 đồng. Khi đến thời hạn ông R, bà T1 không về, đòi bà V phải chuyển khoản tiền thêm 7.000.000 đồng nữa mới chịu về ký. Khi Tòa án thụ lý đơn khởi kiện của bà V, bà N có điện thoại liên lạc với ông R, bà T1 làm công tác tư tưởng, động viên ông R, bà T1 về để sang tên QSDĐ cho bà V, bà V sẽ trả tiền chi phí xe về và nộp tại Tòa án, ông R, bà T1 về nhận. Tuy nhiên, ông R, bà T1 không chịu về. Bà N đã nhiều lần động viên ông R, bà T1 về giải quyết nhưng ông R, bà T1 vẫn không về, đòi bà V phải chuyển tiền cho bà chi phí đi lại bà T1 và ông R mới chịu về.

Bà N khẳng định bà có biết và chứng kiến việc bà V mua nhà, đất của ông R, bà T1, ngoài ra còn có bà Võ Thị Thu H, ông Lê Văn B1, bà Trần Ngọc A biết và chứng kiến. Đồng thời, bà V có trả tiền nợ Ngân hàng chính sách và trả tiền vay

thay cho ông R, bà T1. Bà vẫn liên lạc được nhiều lần với ông R và bà T1 qua số điện thoại và qua zalo để vận động về ký chuyển quyền cho bà V nhưng ông R, bà T1 không chịu về với lý do không có tiền về xe. Ông R, bà T1 yêu cầu bà V phải chuyển trước 7.000.000 đồng mới chịu về.

Người làm chứng Trần Ngọc A có văn bản trình bày ý kiến: Bà là tổ trưởng tổ vay vốn ấp H, xã N. Bà Trần Ngọc A xác nhận bà Lê Thị Thanh V có mua nhà và đất của ông Trần Văn R và bà Lâm Thị T1 tại khu dân cư ấp H, xã N là đúng sự thật.

Người làm chứng Lê Văn B1 có văn bản trình bày ý kiến: Ông sinh sống tại khu dân cư ấp H, xã N. Ông biết bà Lê Thị Thanh V có mua nhà và đất của ông Trần Văn R và bà Lâm Thị T1 tại ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người làm chứng Võ Thị Thu H có văn bản trình bày ý kiến: Bà biết bà Lê Thị Thanh V có mua nhà và đất của ông Trần Văn R và bà Lâm Thị T1 tại ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến. Người làm chứng có đơn xin vắng mặt.

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 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ 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 bà Lê Thị Thanh V với ông Trần Văn R, bà Lâm Thị T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, 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 ông Trần Văn R và bà Lâm Thị T1 có đăng ký hộ khẩu thường trú và thực tế có cư trú tại Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Tài sản tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng tại phiên tòa:

Về việc vắng mặt bị đơn: Bị đơn ông Trần Văn R và bà Lâm Thị T1 cư trú tại ấp Ấ, xã N, huyện T, tỉnh Long An đúng như đơn khởi kiện của nguyên đơn đã cung cấp. Tuy nhiên, ông R và bà T1 đã bỏ địa phương đi khỏi nơi cư trú từ tháng 5 năm 2022 đến nay. Bà V khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà với ông R, bà T1. Tòa án xét thấy, bà V đã cung cấp đúng địa chỉ nơi cư trú của ông R và bà T1 so với địa chỉ đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đúng với xác nhận của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, ông R và bà T1 đã đi khỏi nơi cư trú nhưng không thông báo cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về địa chỉ nơi cư trú hiện nay. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án cũng như Trưởng ấp H, xã N nơi ông R, bà T1 cư trú cũng đã nhiều lần liên lạc được qua số điện thoại của ông R, bà T1 nhưng ông R, bà T1 vẫn không về địa phương để giải quyết vụ án 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 R, bà T1 vẫn vắng mặt. Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh 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.

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

[2.1] Quyền sử dụng đất tranh chấp tại khu D, lô 28, thửa số 124, tờ bản đồ số 3-1, hiện nay số thửa mới là 119, tờ bản đồ số mới là 16, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại cụm dân cư vượt lũ ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông Trần Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 899201 do UBND huyện cấp ngày 18/02/2021.

Về nguồn gốc lô đất nêu trên, ông R và bà T1 thuộc diện được mua nền nhà trả chậm nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi: "Trước ngày 24/9/2022 không được quyền sang bán, cầm cố, chuyển nhượng theo quy định tại Quyết định số 105/2002/QTTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ; Sau ngày 24/9/2022 mới được quyền chuyển nhượng nhưng phải nộp 50% tiền sử dụng đất, thuế trước bạ tại thời điểm chuyển nhượng ….".

[2.2] Trên lô nền 28 nêu trên, ông R, bà T1 đã xây dựng căn nhà tạm trên đất. Đến khoảng tháng 3/2022 bà V đã sửa lại toàn bộ nhà. Tình trạng nhà, đất không có ai tranh chấp, hiện do bà V quản lý, sử dụng. Hiện trạng nhà tại thời điểm xem xét thẩm định như sau: nhà cấp 4, xây tường cột bê tông cốt thép, vách xây tường, mặt trước căn nhà có dán gạch men ceramit, nền lát gạch men ceramic, đòn tay thép hộp, mái tole, 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 nhà bếp, nhà vệ sinh. Tất cả tài sản, vật dụng bên trong nhà là của bà V.

Việc ông R, bà T1 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, bà V cung cấp được các phiếu giao dịch thể hiện bà V đã trả xong các khoản nợ mà ông R, bà T1 đã vay của Ngân hàng C – Phòng giao dịch huyện T gồm khoản vay hộ cận nghèo, khoản vay nước sạch vệ sinh môi trường, tổng số tiền bà V đã trả gốc và lãi các khoản là 44.680.781 đồng. Bà Nguyễn Thị N là Trưởng ấp, bà Trần Ngọc A, tổ trưởng tổ vay vốn, Ngân hàng C – Phòng giao dịch Ngân hàng huyện T xác nhận ông R, bà T1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính các khoản vay mua nền nhà trả chậm do bà Lê Thị Thanh V chi trả thay. 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 ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

[2.3] Nhà và đất khu D, lô 28, thửa 192, thửa số 124, tờ bản đồ số 3-1, số thửa mới là 119, tờ bản đồ số mới là 16 có diện tích 100 m^2 loại đất ONT, tọa lạc

tại ấp H, xã N hiện do bà V quản lý, sử dụng. Bà V cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà V đã quản lý, sử dụng nhà, đất trên từ khi nhận chuyển nhượng (năm 2021) cho đến nay và không có ai tranh chấp. Kết quả xác minh, xem xét thẩm định có cơ sở xác định bà V thực tế có quản lý sử dụng nhà, đất và đã sửa chữa, xây dựng nhà đúng như bà V đã trình bày mới có được hiện trạng căn nhà như hôm nay.

Theo Kết luận định giá của Hội đồng định giá huyện T kết luận:

Quyền sử dụng đất khu D, lô 28, thửa 124, tờ bản đồ số cũ 3-1, số thửa mới là 119, tờ bản đồ số mới 16, diện tích 100m^2, loại đất ở nông thôn (ONT), tại cụm dân cư vượt lũ xã N, tọa lạc tại ấp H, xã N có đơn giá là 2.500.000 đồng /m^2. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng.

Tài sản trên đất là nhà cấp 4, xây tường cột bê tông cốt thép, vách xây tường, mặt trước căn nhà có dán gạch men ceramit, nền lát gạch men ceramic, đòn tay thép hộp, mái tole, 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 nhà bếp, nhà vệ sinh. Diện tích xây dựng: 5,0m x 20,0m = 100m^2. Đơn giá: 3.325.000 đ/m^2. Thành tiền: 100 m^2 x 3.325.000 đ/m^2 = 332.500.000 đồng.

[2.4] Xem xét hợp đồng dân sự giữa bà Lê Thị Thanh V với ông Trần Văn R, bà Lâm Thị T1:

[2.4.1] Giữa bà Lê Thị Thanh V với ông Trần Văn R, bà Lâm Thị T1 đã xác lập 02 hợp đồng bằng văn bản. Cụ thể hợp đồng ngày 17/11/2021 và ngày 11/5/2022, nội dung thể hiện cùng đối tượng nhà đất tại lô nền dân cư ấp H, xã N, giá chuyển nhượng 280.000.000 đồng, đã trả trước số tiền 230.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng. Hợp đồng ngày 17/11/2021 thỏa thuận phần còn lại trả khi làm thủ tục chuyển nhượng. Hợp đồng ngày 11/5/2022 thỏa thuận số tiền còn lại bà V cam kết trả 02 món nợ Ngân hàng chính sách của ông R và bà T1 là nợ vay Hộ cận nghèo và Nước sạch vệ sinh môi trường, thỏa thuận đến ngày 24/9/2022 (Ngày được phép chuyển quyền đã ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ) ông R, bà T1 sẽ về làm thủ tục chuyển quyền. Cả 02 hợp đồng đều có ghi rõ phí chuyển nhượng bên bán và bên mua cùng chịu mỗi bên 1/2, chi phí cấp giấy CNQSDĐ bên mua chịu. Đồng thời, 02 hợp đồng có đầy đủ chữ ký của bên bán là ông R, bà T1 và bên mua là bà V. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực nhưng có người làm chứng. Cụ thể: Hợp đồng ngày 11/7/2021 có bà Nguyễn Thị N (Trưởng ấp) và bà Võ Thị Thu H làm chứng và ký tên người làm chứng trong hợp đồng. Hợp đồng ngày

11/5/2022 do bà Nguyễn Thị N viết giùm, có bà N và bà Trần Ngọc A, Tổ trưởng tổ vay vốn ấp H chứng kiến và ký tên người chứng kiến trong hợp đồng.

[2.4.2] Căn cứ chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và xác nhận của những người làm chứng đã chứng kiến, ký tên trong các hợp đồng, ngoài ra còn có kết quả xác minh của Tòa án đối với hộ dân sinh sống gần nhà đất tranh chấp, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, ý kiến của đại diện chính quyền địa phương thì có căn cứ xác định ông R, bà T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ khu D, lô 28 thửa số 124, tờ bản đồ số 3-1, số thửa mới 119, tờ bản đồ số 16, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp H, xã N và tài sản gắn liền với đất là căn nhà trên đất cho bà Lê Thị Thanh V là đúng sự thật.

[2.4.3] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng giữa các đương sự có lập văn bản nhưng 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.

[2.4.4] Về nội dung:

Tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ thửa 124 , tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An, ông Trần Văn R đã được cấp giấy CNQSDĐ số CV 899201 do UBND huyện cấp ngày 18/02/2021 do ông Trần Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

QSDĐ lô D28, thửa 124 nêu trên là đất loại 3, khu dân cư vượt lũ, khi mua có điều kiện nên phải hết thời hạn 10 năm và phải xây nhà trên đất mới đủ điều kiện chuyển nhượng. Vấn đề này có ghi rõ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông R.

Như vậy, thời điểm ngày 17/11/2021 và ngày 11/5/2022 ông R, bà T1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà V là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng.

Tuy nhiên, các bên có thỏa thuận ngày 24/9/2022 ông R, bà T1 có nghĩa vụ thực hiện chuyển QSDĐ cho bà V. Tuy nhiên, từ ngày 24/9/2022 đến nay ông R, bà T1 không chịu về làm thủ tục chuyển quyền SDDĐ cho bà V nên xảy ra tranh chấp.

Tính đến nay, đã quá thời hạn 10 năm nên QSDĐ lô D28, thửa 124, thửa mới 119 nêu trên đã đủ điều kiện chuyển nhượng.

[2.4.5] Xét trên thực tế, bà V đã nhận nhà, đất và giao đủ tiền cho ông R, bà T1 sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà V đã sử dụng ổn định cho đến nay, không có ai tranh chấp.

[2.4.6] Xét quy định pháp luật, chủ trương hiện nay đối với loại đất thuộc diện cho vay trả chậm cụm tuyến dân cư:

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 C 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 P, 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 C (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, theo quy định trên, đến thời điểm hiện nay thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà khi chưa đủ thời hạn 10 năm đối với một số trường hợp đã nêu trong như trên đã không còn trái quy định của pháp luật. Trong khi đó, trường hợp của ông R, bà T1 đã xây dựng nhà trên đất, đến ngày 22/9/2022 cũng đã đủ thời hạn 10 năm ghi trên giấy chứng nhận QSDĐ nên đã có đủ điều kiện chuyển nhượng.

Liên quan đến vấn đề trên, Sở T3 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.

[2.5] Về quy định của pháp luật đối với giao dịch vô hiệu về hình thức:

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 đã 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 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".

Trong vụ án này, xét thấy ông R, bà T1 đã thực hiện nghĩa vụ giao tài sản xong, bà V đã nhận QSDĐ và nhà trên đất, đã trả tiền trước cho ông R, bà T1 là 230.000.000 đồng. Số tiền còn lại sau khi trả nợ Ngân hàng chính sách là 5.319.219 đồng. Ông R, bà T1 và bà V có thỏa thuận cùng nộp thuế, phí chuyển quyền mỗi bên 1/2. Theo giấy chứng nhận QSDĐ có ghi đối với việc chuyển nhượng QSDĐ lô 28 nêu trên phải nộp tiền sử dụng đất 50%. Do đó, bà V giữ số tiền còn lại và tự nguyện chịu toàn bộ thuế, phí, tiền sử dụng đất phát sinh là phù hợp.

Do đó, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Văn R, bà Lâm Thị T1 với bà Lê Thị Thanh V theo quy định Điều 129 Bộ luật dân sự.

[2.5] Về phía ông R, bà T1: Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà trên đất cho bà V thì ông R, bà T1 đã đi khỏi nơi cư trú, chưa chuyển hộ khẩu đi nơi khác và cũng không có trình báo chính quyền địa phương nơi cư trú. Hiện tại ở địa phương nơi đăng ký thường trú ông R, bà T1 không có người thân, họ hàng. 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, giải quyết vụ án và thông báo mời ông R, bà T1 đến Tòa án để giải quyết vụ án theo thời gian đã ấn định. Tuy nhiên, ông R, bà T1 vẫn vắng mặt. Trước khi thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, thông qua số điện thoại liên lạc của ông R, bà T1 do bà V và bà N (Trưởng ấp) cung cấp, Tòa án có liên lạc được với ông R, bà T1 để động viên ông bà về giải quyết vụ án. Ông R bà T1 cho rằng hiện ông bà đang làm ăn tại tỉnh Lâm Đồng, điều kiện kinh tế khó khăn nên không về. Bà Nguyễn Thị N (Trưởng ấp) có văn bản xác nhận bà N đã nhiều lần liên hệ động viên ông R, bà T1 về thực hiện chuyển quyền cho bà V, các chi phí đi lại bà V đã đồng ý chịu nhưng ông R, bà T1 không đồng ý về mà yêu cầu bà V phải chuyển trước tiền 7.000.000 đồng thì ông R, bà T1 mới đồng ý về. Tuy nhiên, ông R, bà T1 không có cơ sở nào để xác định sau khi bà V chuyển tiền chi phí đi lại thì ông R, bà T1 sẽ về để hai bên thuận lợi thủ tục chuyển QSDĐ, mua bán nhà nên bà V không thực hiện theo yêu cầu của ông R, bà T1 là có cơ sở. Do đó, có cơ sở xác định ông R, bà T1 đã biết việc Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nhưng đã vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, cũng không gửi văn bản nêu ý kiến nên hồ sơ vụ án không thể hiện ý kiến của ông R, bà T1.

Tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

“1. Những tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh:

“a) Những tình tiết, sự kiện rõ ràng mà mọi người đều biết và được Tòa án thừa nhận;

2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.

[2.6] 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 bà Lê Thị Thanh V với ông Trần Văn R, bà Lâm Thị T1 đã xác lập ngày 17/11/2021 và ngày 11/5/2022.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm chi phí đăng phát trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền là 3.032.000đ, chi phí xem xét thẩm định là 1950.000đ, chi phí đo đạc cấp Trích đo bản đồ địa chính (chi trả cho đơn vị đo đạc là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T) số tiền là 684.000đ, chi phí định giá tài sản là 600.000đ. Tổng cộng các khoản là 6.266.000đ. 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 quyền sử dụng đất và mua bán nhà 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. Bị đơn không phải chịu án phí nên không đề cập.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 179, 180, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 116, khoản 2 Điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 bà Lê Thị Thanh V:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà xác lập ngày 17/11/2021 và ngày 11/5/2022 giữa bà Lê Thị Thanh V với ông Trần Văn R, bà Lâm Thị T1 đối với căn nhà và quyền sử dụng đất lô 28, khu D, thửa 119 (Thửa cũ 124), tờ bản đồ số 16 (Tờ bản đồ cũ số C), diện tích 100m^2, loại đất ONT tại cụm dân cư vượt lũ ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Cụ thể Quyền sử dụng đất và nhà như sau:

- Quyền sử dụng đất có tứ cận:

Đông giáp: Lề đường nội bộ ngang 5m

Tây giáp thửa số: 122 - Bà Nguyễn Thu T2 dài 20m

Nam giáp thửa số: 125 - Bà Bùi Thị M dài 20 m

Bắc giáp thửa số: 114 – Bà Huỳnh Thị V1 ngang 5m.

- Căn nhà cấp 4, xây tường cột bê tông cốt thép, vách xây tường, mặt trước căn nhà có dán gạch men ceramit, nền lát gạch men ceramic, đòn tay thép hộp, mái tole, 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 nhà bếp, nhà vệ sinh. Diện tích xây dựng: 5,0m x 20,0m = 100m^2.

Theo Mảnh Trích đo địa chính số 20-2023 ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục để được cấp đổi 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.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Thanh V tự nguyện 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 6.266.000đ (Sáu triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thanh V 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 bà V đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu số 00004455 ngày 10/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh sang thành án phí. Bà V được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu số 00001829 ngày 14/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh

5. 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.

6. 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: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
- VKSND huyện Tân Thạnh; **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- TAND tỉnh Long An;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Ngọc Ánh

HỘI THẨM NHÂN DÂN **CHỦ TỌA**

HÀ MINH TẤN **TRẦN THỊ NĂM**