TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HT
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 44/2023/DS-ST
Ngày: 26-5-2023
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HT, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích VA.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Bùi Dân An**.

2. Bà **Nguyễn Thị Bích Liễu.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lưu Sử Ngọc Quân** - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, tỉnh TN*tham gia phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Bích Du** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh TNxét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Anh **BQĐ**, sinh năm 1989 và chị **VTBV**, sinh năm 1989. Cùng địa chỉ: khu phố LTh, phường LTB, thị xã HT, tỉnh TN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **HVA**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Nhà số 10/15B, hẻm 81, đường Cách mạng Tháng Tám, khu phố HB, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh TN(Theo Hợp đồng ủy quyền số chứng thực 535, quyển số 02/2022-SCT/HĐ,GD ngày 22/4/2022 tại Ủy ban nhân dân Phường 3, thành phố TN, tỉnh TN) (Có mặt).

*** Bị đơn**: Bà **NTYH**, sinh năm 1968. Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 10B, hẻm 15A, đường Tr.Đo., ấp TrĐ, xã Tr.Đo., thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; Địa

chỉ tạm trú: Phòng Đông Y, hẻm số 8, đường Nguyễn Văn Linh, khu phố LTh, phường LTB, thị xã HT, tỉnh TN(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 18/4/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông HVA trình bày:

Anh BQĐ và chị VTBV là vợ cH.. Vợ cH. anh Đ., chị V. nhận chuyển nhượng đất của bà NTYH, thông qua người môi giới giới thiệu nên mới quen biết nhau, hai bên đều không có họ hàng gì. Bà H. đứng tên chủ sử dụng phần đất có diện tích 148,6m^2, thửa số 84, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố LTh, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Ngày 11/5/2021, anh Đ. và bà H. lập hợp đồng đặt cọc, anh Đ. đặt cọc cho bà H. số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), còn lại 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà bà H. đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) nên anh Đ. cầm số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) cùng đến ngân hàng với bà H. để tất toán khoản vay, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Đ., chị V.. Ngày 26/5/2021, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh Đ., chị V. giao đủ số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) còn lại cho bà H.. Đến ngày 01/7/2021, anh Đ., chị V. được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TNcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, kể từ khi giao dịch kết thúc thì đến nay bà H. vẫn chưa bàn giao đất cho anh Đ., chị V. nên hai bên xảy ra tranh chấp. Nay anh Đ., chị V. yêu cầu bà H. có nghĩa vụ bàn giao đất vị trí hướng Đông giáp thửa 85, dài 8,5m đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. và theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H. đã ký kết chuyển nhượng cho anh Đ., chị V. ngày 26/5/2021 đã được Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách chứng thực.

Ông A.thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá cùng ngày 08/12/2022. Ông Ân không có ý kiến bổ sung và cũng không có yêu cầu gì khác.

**** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà NTYH trình bày:***

Bà H. là bên chuyển nhượng đất, vợ cH. anh Đ., chị V. là bên nhận chuyển nhượng đất của bà, giữa bà và vợ cH. anh Đ., chị V. không có họ hàng gì. Năm 2019, bà có một khoản nợ 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) tại Ngân hàng Nam Á, vay bằng hình thức thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 148,6m^2, thửa số 84, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố LTh, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Đến thời điểm bùng phát dịch, do con cái làm ăn thất bại, bà không có khả năng trả nợ nên có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất trên để trả nợ ngân hàng. Thông qua người giới thiệu, vợ cH. anh Đ., chị V. liên hệ trực tiếp với bà để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) nên anh Đ., chị V. thực hiện việc đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng ngày 11/5/2021. Việc đặt cọc có lập thành văn bản, có chữ ký của các bên, hai bên thỏa thuận, bà H. có trách nhiệm phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại ngân hàng (giấy mới sau khi chuyển nhượng một phần đất trên giấy cũ) để cung cấp cho anh Đ., chị V. để anh Đ., chị V. thực hiện các thủ tục chuyển nhượng tiếp theo. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về phí, thuế do bà H. có nghĩa vụ chịu và cam kết đất không tranh chấp, không bị kê biên tài sản hoặc các trường hợp khác làm ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng cho anh Đ., chị V.. Sau ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, anh Đ., chị V. cùng bà H. đến ngân hàng để tất toán khoản nợ 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), xóa đăng ký thế chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh Đ., chị V.. Đến ngày 26/5/2021, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách. Sau khi hoàn tất thủ tục tại Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách, anh Đ., chị V. bàn giao đủ số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) còn lại cho bà. Đến ngày 01/7/2021, anh Đ., chị V. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Trước khi các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Đ., chị V. đều đến xem hiện trạng đất và có địa chính đến đo đạc hiện trạng, sau đó mới tiến hành thương lượng giá cả và cùng nhau ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng. Anh Đ., chị V. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng đúng với phần diện tích 148,6m^2 mà bà đã chuyển nhượng cho anh Đ., chị V. và bà đã bàn giao nhà đất cho anh Đ., chị V.. Do đó, nay với yêu cầu khởi kiện của anh Đ., chị V. thì bà không đồng ý.

Bà H. thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá

cùng ngày 08/12/2022. Bà H. không có ý kiến bổ sung gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, cần rút kinh nghiệm đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn theo quy định. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 166, 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị Quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đ., chị V. đối với bị đơn bà H. về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về án phí: Tính án phí theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

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 nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh Đ., chị V. nhận chuyển nhượng nhà đất của bà H., hai bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Đ., chị V. cho rằng đã giao đủ tiền cho bà H. nhưng bà H. chưa giao đủ diện tích đất nên khởi kiện yêu cầu bà H. giao đủ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất. Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại số 10B, hẻm 15A, đường Tr.Đo., ấp TrĐ, xã Tr.Đo., thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; Tạm trú tại: Phòng Đông Y, hẻm số 8, đường Nguyễn Văn Linh, khu phố LTh, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ngày 26/5/2021, anh Đ., chị V. nhận chuyển nhượng của bà H. phần đất có diện tích 148,6m^2, thửa số 84, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố LTh, phường LTB, thị xã HT, tỉnh TN(Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ

820534, số vào sổ H00900/07 do Ủy ban nhân dân huyện HT (nay là Ủy ban nhân dân thị xã HT) cấp ngày 20/4/2006 cho bà H.). Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng), anh Đ., chị V. đã giao đủ tiền cho bà H., bà H. cũng đã bàn giao nhà đất cho anh Đ., chị V.. Tuy nhiên, sau khi anh Đ. chị V. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/2021, anh Đ., chị V. tiến hành đo đạc hiện trạng đất thì cạnh mặt sau của thửa đất không đủ diện tích như đã nhận chuyển nhượng của bà H., nên anh Đ. và chị V. khởi kiện yêu cầu bà H. có nghĩa vụ bàn giao đất vị trí hướng Đông giáp thửa số 85, dài 8,5m đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H. đã ký kết chuyển nhượng cho anh Đ., chị V. ngày 26/5/2021 đã được Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách chứng thực.

Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ., chị V. và bà H. về hình thức và nội dung thực hiện đúng quy định tại Điều 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm chuyển nhượng, anh Đ., chị V. thừa nhận có xem xét hiện trạng, chỉ ranh giới thửa đất rõ ràng (bút lục số 30), nhưng không tiến hành đo đạc hiện trạng mà chỉ dựa vào sơ đồ đất để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà H. trình bày, trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh Đ., chị V. có đến xem đất và tiến hành đo đạc hiện trạng đất nhưng thủ tục cụ thể như thế nào thì bà không biết, đất bà được cấp giấy bao nhiêu thì bà bàn giao hết bấy nhiêu cho anh Đ., chị V.. Bà H. cũng cam kết đất không tranh chấp với ai, diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ, số vào sổ H00900/07, do Ủy ban nhân dân huyện HT (nay là Ủy ban nhân dân thị xã HT), tỉnh TNcấp ngày 20/4/2006 cho bà H., cụ thể: Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10, diện tích 148,6m^2. Sau khi chuyển nhượng, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đất đã được sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ., chị V. ngày 21/7/2021, bà H. cũng bàn giao đất và tài sản trên đất cho anh Đ., chị V. kể từ thời điểm nhận đủ tiền chuyển nhượng. Tại Công văn số 258/UBND ngày 03/3/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã HT, tỉnh TN(bút lục 80) xác định, thời điểm anh Đ., chị V. nhận chuyển nhượng đất của bà H. nhưng không tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất, chỉ làm thủ tục trích lục bản đồ địa chính và diện tích đất thực tế nhiều hơn diện tích cấp giấy là do ranh hiện trạng sử dụng thay đổi so với ranh cấp giấy. Ngoài ra, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2022 (bút lục 64, 65) và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục 69) thể hiện, phần đất nêu trên có diện tích hiện trạng sử dụng là 160,6m^2, diện tích cấp giấy là 148,6m^2 (tăng 12m^2), đồng

thời, tại trang 2 (bút lục 42) của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2021, thể hiện bên B (tức là anh Đ., chị V.) cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nhận chuyển nhượng của bà H.. Xét thấy, trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, bên nhận chuyển nhượng có quyền kiểm tra hiện trạng và thông tin thửa đất nhưng anh Đ., chị V. không thực hiện quyền này. Việc ranh đất sử dụng có thay đổi so với ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là lỗi của bà H., do đó, anh Đ., chị V. khởi kiện yêu cầu bà H. có nghĩa vụ giao vị trí hướng Đông, dài 8,5m đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H. đã ký kết chuyển nhượng ngày 26/5/2021 là không có căn cứ chấp nhận theo quy định tại các Điều 166, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc anh Đ., chị V. phải chịu 17.123.000 đồng (Mười bảy triệu, một trăm hai mươi ba nghìn đồng) chi phí đo đạc và 4.800.000 đồng (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận anh Đ., chị V. đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Anh Đ., chị V. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT là phù hợp với các tình tiết, chứng cứ và nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh BQĐ, chị VTBV đối với bà NTYH về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đ., chị V. phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Đ., chị V. đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0020715 ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Anh Đ., chị V. đã nộp xong.

Về chi phí tố tụng: Anh Đ., chị V. phải chịu 17.123.000 đồng (Mười bảy triệu, một trăm hai mươi ba nghìn đồng) chi phí đo đạc và 4.800.000 đồng (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận anh Đ., chị V. đã nộp xong.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh TNtrong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao;
- VKSND cấp cao;
- Vụ Giám đốc kiểm tra 1
- TAND tỉnh Tây Ninh.
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- VKSND thị xã HT;
- CC.THADS thị xã HT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Bích Vân