

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 436/2020/DS-ST

Ngày: 29-12-2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Công
nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Phước Trinh.
2. Bà Phạm Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 146/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 366/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 367/QĐST-DS ngày 08/12/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm: 1951.

Địa chỉ: Số 230, đường B, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Hoàn V, sinh năm: 1972. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 24A, Quốc lộ 22, Tổ 4, ấp B2, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn P, sinh năm: 1948 và bà Lý Thị T, sinh năm:

1951 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 232, đường B, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Bùi Thị S, sinh năm: 1988 (có đơn xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Khang Đ, sinh năm: 1983 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 230, đường B, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Lê Hoàn V cùng thống nhất trình bày:

Ngày 09/8/2005, bà Lê Thị H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn P và bà Lý Thị T diện tích đất 290,2m² thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 28, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/QSDD ngày 02/02/2000 của UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn P. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có một căn nhà cấp 4, diện tích 44m².

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, bà H đã sửa chữa lại căn nhà, xây tường rào bằng gạch tô, khung sắt B40 và trồng nhiều cây trồng lâu năm trên đất như mít và bạch đàn, từ đó đến nay bà H cùng gia đình con trai Nguyễn Khang Đ ở ổn định trên đất không ai tranh chấp.

Khi có nhu cầu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H yêu cầu ông P và bà Lý Thị T đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/QSDD ngày 02/02/2000 để bà H làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà T và ông P trốn tránh không thực hiện.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 290,2m² thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 28, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai ngày 04/6/2020, bị đơn ông Trần Văn P và bà Lý Thị T trình bày:

Vợ chồng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 297 cho bà H như bà H trình bày, nay bà H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 290,2m² thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 28, xã A vợ chồng tôi đồng ý. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số 01/QSDD ngày 02/02/2000 vợ chồng tôi đã thế chấp Ngân hàng Agribank chi nhánh A, huyện C nên không thể đưa cho bà H được làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được. Ông P và bà T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khang D và bà Bùi Thị S cùng thống nhất trình bày:

Ông bà là con trai và con dâu bà Lê Thị H, ông bà hiện nay cùng bà H ở trên thửa đất tranh chấp, ông bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H và không có yêu cầu gì khác, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Căn cứ điểm 2.3 Điều 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ điểm đ Điều 12 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 là người cao tuổi nên được miễn án phí, bà Lý Thị T và ông Trần Văn P là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 290,2m² thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 28, xã A. Đây là quan hệ pháp luật “*tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đất tranh chấp tọa lạc tại xã A, huyện C nên thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Lý Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Bị đơn ông Trần Văn P vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành mở phiên tòa và xét xử vắng mặt ông P và bà T.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất nội dung: Ngày 09/8/2005, bà Lê Thị H cùng ông Trần Văn P và bà Lý Thị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 290,2m² thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 28, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/QSĐĐ ngày 02/02/2000 của UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn P (nay viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2005). Đây là tình tiết sự kiện không cần chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Ông Trần Văn P và bà Lý Thị T trình bày đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/QSĐĐ ngày 02/02/2000 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện C nhưng tại Công văn số 1368/CV-NHNoCC-PC ngày 07/12/2020, Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện C xác định ông Trần Văn P và bà Lý Thị T không có thông tin vay vốn tại Agribank chi nhánh huyện C.

[3.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2005 được lập thành văn bản và được UBND xã A chứng thực; Tại thời điểm ông P và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển nhượng. Từ khi nhận chuyển nhượng đất năm 2005 cho đến nay, gia đình bà H đã sử dụng đất ổn định không ai tranh chấp, đã xây dựng vật kiến trúc kiên cố (tường rào gạch tô, khung sắt lưới B40, lát sân gạch...) và trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất (mít, bạch đàn...).

[3.4] Do đó, căn cứ vào hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2005.

[4] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ Điều 12 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: Bị đơn ông Trần Văn P và bà Lý Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 73 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ điểm 2.3 Điều 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ điểm đ Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2005 giữa bà Lê Thị H và ông Trần Văn P.

Bà Lê Thị H được quyền sở hữu diện tích đất 293,2m² thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 28, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q: 334338, số vào sổ: 01/QSĐĐ ngày 02/02/2000 của UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn P. Vị trí đất thuộc thửa phân chiết 127-1 (theo tài liệu 02-CT-UB) tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp ngày 06/11/2020) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ H.

Bà Lê Thị H có trách nhiệm tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và nộp nghĩa vụ thuế, phí theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Lý Thị T và ông Trần Văn P có trách nhiệm giao cho Cơ quan chức năng có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q: 334338, số vào sổ: 01/QSĐĐ ngày 02/02/2000 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn P để Cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng phần diện tích đất bà Lê Thị H đã được công nhận ở trên.

Trường hợp, ông Trần Văn P và bà Lý Thị T không giao cho Cơ quan chức năng có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q: 334338, số vào sổ: 01/QSDĐ ngày 02/02/2000 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn P thì Cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành thực hiện việc chuyển quyền sử dụng phần diện tích đất bà H đã được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn P và bà Lý Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án 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 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

3. Nguyên đơn có mặt quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Phạm Thị Hồng Ngọc