TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/DS-ST
Ngày: 01-02-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Quốc Việt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Hữu Tấn

2. Ông Phạm Ngọc Nguyên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thu Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Hoàng Nhựt - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 259/2017/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 523/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1960.

Cư trú: Lô C, tổ A, khóm Đ, phường M, TP L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Huỳnh Nguyễn Thùy T, sinh năm 1982

Cư trú: Lô A, tổ A, khóm Đ, phường M, TP L, tỉnh An Giang. (theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022)

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Thanh T, sinh năm 1954.

2. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1961.

Địa chỉ theo hợp đồng: số Z, tổ F, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ tạm trú: Nhà trọ V, số D, đường K, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố L

Địa chỉ: số A đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Ông Nguyễn Huy M, sinh năm 1974

3. Bà Đặng Hải X, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Lô A, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. Ông Phạm Ngô Quốc V, sinh năm 1980

5. Bà Boi Nhả N, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Số B, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

6. Bà Văn Huyền H, sinh năm 1979

Địa chỉ: số A, đường N, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

7 Bà Huỳnh Nguyễn Thùy T, sinh năm 1982

Cư trú: Lô A, tổ F, khóm Đ, phường M, TP L, tỉnh An Giang.

8. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1968

Địa chỉ tạm trú: số G, tổ A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

9. Bà Lê Thị Thùy L, sinh năm 1988

Địa chỉ tạm trú: số A, tổ D, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

(Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn bà H và đại diện theo ủy quyền của là Hương là bà Trang (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan); vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà H và ông T, bà M xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể việc chuyển nhượng và thanh toán như sau:

Ngày 15/7/2012 ông T, bà M làm "Giấy sang nhượng đất", có nội dung ông T và bà M (Mùi) sang nhượng phần đất có diện tích ngang 3,5m x dài 28m cho bà H, giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Bên mua bên cạnh bà H ký còn có Huỳnh Nguyễn Thùy T là con ruột của bà H ký ghi họ tên.

Ngày 09/5/2013 ông T, bà M làm "Tờ mua bán đất", có nội dung có bán 02 căn nhà (có 02 đồng hồ điện, 02 đồng hồ nước) kèm phần đất gắn liền với nhà đến

hết phần hậu của đất, số tiền nhận trước là 30.000.000 đồng. Bên mua bên cạnh bà H ký còn có Huỳnh Nguyễn Thùy T là con ruột của bà H ký ghi họ tên.

Ngày 04/6/2013 ông T làm "biên nhận" nhận 80.000.000 đồng, số tiền còn lại 220.000.000 đồng; ngày 17/3/2013 nhận 10.000.000 đồng, số tiền còn lại là 210.000.000 đồng; ngày 03/9/2013 nhận số tiền 4.000.000 đồng; ngày 03/9/2013 nhận số tiền 20.000.000 đồng; ngày 04/10/2013 nhận số tiền 12.000.000 đồng; ngày 01/11/2013 nhận số tiền 35.000.000 đồng. Tổng số tiền là: 161.000.000 đồng

Ngày 08/11/2013 ông T làm "Tờ mua bán tiếp theo", có nội dung nhận số tiền 89.000.000 đồng, bán miếng đất và 02 căn nhà cho bà Nguyễn Thị Mai H. Đến thời điểm này ông T, bà M nhận tổng số tiền là: 45.000.000 đồng + 30.000.000 đồng + 161.000.000 đồng + 89.000.000 đồng = 325.000.000 đồng .

Ngày 09/11/2013 hai bên làm hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng H chứng nhận số công chứng 12, số tiền cọc là 325.000.00 đồng (đúng số tiền đã nhận trước đó); số tiền chuyển nhượng là 375.000.000 đồng. Nội dung đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng 160,30 m^2, mục đích sử dụng TSN theo giấy chứng nhận QSDĐ số H01287eA ngày 07/9/2005; 01 phần trong thửa đất số 206, diện tích 440 m^2 theo hồ sơ kỹ thuật số lưu trữ 01-05-05-86-1/TĐCQ ngày 15/8/2005.

Ngày 25/11/2013 hai bên làm hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 12 ngày 09/11/2013 nêu trên, được Văn phòng công chứng H chứng nhận. Lý do hủy để tiếp tục việc giao nhận tiền thêm cho ông T, bà M.

Ngày 25/11/2013 hai bên làm hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng H chứng nhận số công chứng 18. Hợp đồng đặt cọc này nâng số tiền cọc lên 335.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng là 375.000.000 đồng. Ngày 25/11/2013 ông T làm biên nhận, xác nhận đã nhận của bà H số tiền 335.000.00 đồng.

Ngày 11/12/2013 hai bên làm biên nhận buổi sáng ông T nhận số tiền 5.000.000 đồng; ngày 11/12/2013 buổi chiều nhận thêm 2.000.000 đồng; ngày 18/12/2013 nhận số tiền 1.000.000 đồng; ngày 20/12/2013 nhận số tiền 2.000.000 đồng. Tổng cộng nhận thêm 10.000.000 đồng nữa số tiền tổng cộng đã đưa là 345.000.000 đồng, còn thiếu 30.000.000 đồng

Ngày hai bên chốt lại để giao nhận đủ tiền và nhận tài sản chuyển nhượng là: Ngày 21/3/2014 hai bên làm "Hợp đồng mua bán nhà đất" kèm sơ đồ mô tả hiện trạng nhà đất. Nội dung mua bán nhà là 82,2 m^2; đất là 167,13 m^2; số tiền chuyển nhượng là 375.000.000 đồng.

Sau khi làm hợp đồng mua bán, cùng ngày 21/3/2014 hai bên làm biên nhận có chứng kiến của ông Nguyễn Thành N, đóng dấu công ty P (công ty bất động sản) lúc này bà H giao thêm 30.000.000 đồng. Tổng số tiền đưa nhiều lần là 375.000.000 đồng đúng như số tiền thỏa thuận chuyển nhượng. Cùng ngày 21/3/2014 ông T, bà M ký "Tờ cam kết" có nội dung ông T bà M tiếp tục khiếu nại giám đốc thẩm bản án phúc thẩm, thời gian 36 tháng từ ngày 21/3/2014 đến 21/3/2017 nếu không có kết quả khiếu nại thì ông T, bà M giao giấy tờ nhà đất phần được chia theo bản án phúc thẩm số 317/2003/DSPT, nhưng hết thời hạn ông

lại không thực hiện nên bà H khởi kiện, ông T và bà M đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng.

Nguồn gốc đất chuyển nhượng ông T có được do được chia thừa kế theo bản án sơ thẩm năm 2002, bản án phúc thẩm năm 2003. Sau đó ông T đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà M được cấp năm 2005 (7,5 m^2 thổ cư; 440 m^2 đất cây lâu năm; 160,3 m^2 đất nuôi trồng thủy sản). Việc cấp giấy này sai khi cấp tất cả cho ông T, bà M mà không cấp theo nội dung bản án phúc thẩm chia thừa kế đã có hiệu lực pháp luật nên Ủy ban nhân dân thành phố L ban hành quyết định số 1055 ngày 25/11/2005 để thu hồi và hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 21/3/2014 giữa bà H và ông T, bà M Qua đo đạc thực tế, thể hiện tại bản trích đo hiện trang khu đất ngày 23/3/2020 thì diện tích đất là 155,8 m^2. Căn cứ công văn số 133 ngày 31/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L thể hiện sau khi trừ các phần diện tích bà H chỉ dẫn lấn qua ông M, bà X (thửa 207); ông V, bà Nh (thửa 211); bà Văn Huyền H (thửa 204) diện tích còn lại sau khi đã trừ đi phần chồng lấn với 03 thừa đất nêu trên là 147,2 m^2, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 147,2 m^2 và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Võ Thanh T, bà Bùi Thị M vắng mặt trong quá trình tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà T, bà L, bà L trình bày: không tranh chấp các nội dung liên quan đến vụ án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án phù hợp quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/3/2014 được xác lập giữa bà H và ông T, bà M. Đình chỉ đối với diện tích đất bà H rút lại tại phiên tòa 167,13 m^2 - 147,2 m^2 = 19.93 m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo

quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn xác lập hợp đồng thể hiện địa chỉ tại thành phố L, tỉnh A, do đó vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh A theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bà H đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của ông T, bà M theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản do ông T, bà M xác lập thì được coi là đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú. Trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày ngày 05 tháng 05 năm 2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[1.3] Nguyên đơn ủy quyền cho bà T việc ủy quyền phù hợp quy định pháp luật nên được xem xét chấp nhận; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các ông, bà

[1.4] Tại phiên tòa bà H rút lại yêu cầu đối với phần diện tích giảm qua đo đạc và khấu trừ các phần chồng lấn so với diện tích của hợp đồng mua bán 167,13 m^2 - 147,2 m^2 = 19.93 m^2. Do đó, sẽ được xem xét đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 21/3/2014 bà H và ông T, bà M xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung chuyển nhượng nhà và đất, diện tích nhà 82,2 m^2; đất 167,13 m^2; số tiền chuyển nhượng là 375.000.000 đồng. Bà H đã thanh toán đủ tiền và nhận tài sản. Ông T, bà M cam kết giao giấy tờ và làm thủ tục sang tên bà H nhưng sau đó không thực hiện.

[2.2] Qua đo đạc thực tế, thể hiện tại bản trích đo hiện trang khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Llập ngày 23/3/2020 thì diện tích đất là 155,8 m^2. Căn cứ công văn số 133 ngày 31/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Lthể hiện sau khi trừ các phần diện tích bà H chỉ dẫn lấn qua ông M, bà X (thửa 207); ông V, bà N (thửa 211); bà Văn Huyền H (thửa 204) diện tích còn lại sau khi đã trừ đi phần chồng lấn với 03 thừa đất nêu trên là 147,2 m^2, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/3/2014, bà được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 147,2 m^2 và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật. Đối với diện tích giảm 167,13 m^2 - 147,2 m^2 = 19.93 m^2 bà rút lại không yêu cầu giải quyết nên không xem xét đến.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của mình, cụ thể bà H đã thanh toán đủ số

tiền nhận chuyển nhượng 375.000.000 đồng và nhận nhà đất và quản lý sử dụng. Do đó, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng theo Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bà H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

[2.4] Đối với phần nhà qua đo đạc chỉ dẫn lấn qua ông M, bà X (thửa số 207); ông V, bà Nh (thửa số 211) theo bản trích đo hiện trang khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Llập ngày 23/3/2020:

Nhà 1: Phần nhà lấn thể hiện qua các điểm 37, 38, 39 diện tích 0,3 m^2, lấn qua phần đất của M, X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H trình bày khi ông M, bà X có yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất thì bà H sẽ tháo dỡ trả lại đất

Nhà 2: Phần nhà lấn thể hiện qua các điểm 7, 1, 35, 34 diện tích 1,3 m^2, lấn qua phần đất của V, N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H trình bày khi có yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất thì bà H sẽ tháo dỡ trả lại đất. Phần nhà lấn thể hiện qua các điểm 29, 30, 36 diện tích 1,1 m2, lấn qua phần đất của V, N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bà H trình bày khi có yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất thì bà H sẽ tháo dỡ trả lại đất.

Ông M, bà X; ông V, bà N không có ý kiến tranh chấp trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà H tự nguyện nộp và đã nộp đủ

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H tự nguyện nộp án phí, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 244 Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

- Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày ngày 05 tháng 05 năm 2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai H.

[1.1] Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/3/2014 giữa bà Nguyễn Thị Mai H và ông Võ Thanh T, bà Bùi Thị M.

[1.2] Bà Nguyễn Thị Mai H được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật, phần đất có diện tích 147,2 m^2 được giới hạn bởi các điểm 32 - 33 – 9 – 10 – 39 – 37 – 38 – 28 – 3 – 2 – 29 – 36 – 35 – 24 - 15 theo bản trích đo hiện trạng khu đất số 0036vp-18-ck do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Llập ngày 23/3/2020. (Bản trích đo hiện trạng kèm theo)

[1.3] Đình chỉ đối với yêu cầu bà H đã rút đối với diện tích chênh lệch giảm của hợp đồng chuyển nhượng và diện tích thực tế là 167,13 m^2 - 147,2 m^2 = 19.93 m^2.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà H tự nguyện nộp và đã nộp đủ

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T, bà M phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

Bà H tự nguyện nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003678 ngày 17/11/2017 của chi cục thi hành án dân sự thành phố L.

[3] Về quyền kháng cáo:

Bà H, bà T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Đã giải thích điều 26 Luật thi hành án)

Nơi nhận:
- Các đương sự "Để thi hành";
- VKSND – TPLX;
- TAND tỉnh An Giang;
- THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Minh Quốc Việt