

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VỊ THANH
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 10/2019/DS-ST.

Ngày 15 – 01 – 2019.

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Như Nguyễn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Khải Hoàng.

Ông Tạ Hồng Thái.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Sơn Thanh Phong. Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2018/TLST – DS, ngày 29 tháng 5 năm 2018, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 207/2018/QĐXXST – DS, ngày 28 tháng 11 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số: 216/2018/QĐST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn H.

Bà Trà Thị B.

Cùng địa chỉ: Số 37 đường Nguyễn Thái Học, khu vực 2, phường I, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn H: Bà Trà Thị B. Địa chỉ: Số 37 đường Nguyễn Thái Học, khu vực 2, phường I, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. (Đại diện theo văn bản ủy quyền). (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trà Văn Minh H.

Bà Nguyễn Thị P.

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Võ Văn L.

Bà Trần Bé S.

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện gửi Tòa án và trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn ông Đặng Văn H và bà Trà Thị B trình bày: Vào ngày 09/8/2015, ông bà có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Trà Văn Minh H và bà Nguyễn Thị P với diện tích 5.251,28m², thuộc thửa số 950, tờ bản đồ số 02, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, hai bên có làm giấy chuyển nhượng nhưng không có công chứng, chứng thực. Ông bà đã giao tiền cho ông Trà Văn Minh H và bà Nguyễn Thị P 03 lần và nộp chi phí thi hành án với số tiền tổng cộng là 486.267.411 đồng. Ông Trà Văn Minh H và bà Nguyễn Thị P đã giao phần đất nêu trên cho ông bà canh tác từ khi chuyển nhượng đến nay nhưng chưa sang tên được do ông bà đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông H, bà P không đồng ý làm thủ tục, phần đất này hiện nay ông bà đang cầm cố cho vợ chồng ông Võ Văn L và bà Trần Bé S canh tác. Nay ông Đặng Văn H và bà Trà Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trà Văn Minh H và bà Nguyễn Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất hai bên chuyển nhượng trước đây. Đối với việc cầm cố đất cho ông Võ Văn L và bà Trần Bé S không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu như trước đây.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trà Văn Minh H và bà Nguyễn Thị P đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt, nên chưa trình bày ý kiến và đưa ra yêu cầu của mình. Tại phiên tòa bị đơn là ông H và bà P vẫn vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L và bà Trần Bé S trình bày: Vào ngày 24/10/2015, ông bà có nhận cô phần đất tranh chấp hiện nay của ông H, bà B với giá 240.000.000 đồng, thời hạn cố là 03 năm, đến ngày 24/10/2018 là hết hạn hợp đồng nhưng ông bà và ông H, bà B đã thỏa thuận gia hạn hợp đồng thêm một năm đến ngày 24/10/2019 sẽ chuộc lại đất. Việc ông H, bà B nhận chuyển nhượng phần đất này của ông H, bà P ông bà có biết. Khi làm giấy cố đất và giao tiền ông H, bà P cũng có mặt và đồng ý việc cố đất. Nay ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, khi người nào giao đủ số tiền cố đất nêu trên thì ông bà sẽ cho chuộc lại phần đất nêu trên. Ông Võ Văn L và bà Trần Bé S có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa ông Võ Văn L và bà Trần Bé S vắng mặt.

Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn có nộp cho Tòa án bản chính giấy tay chuyển nhượng đất và các giấy tờ giao nhận tiền chuyển nhượng đất; bị đơn không có nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ nào khác; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nộp cho Tòa án hợp đồng cổ đất.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng trình tự, thủ tục theo quy định và phát biểu nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Đặng Văn H và bà Trà Thị B khởi kiện ông Trà Văn Minh H và bà Nguyễn Thị P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Khi xác lập giao dịch ông Trà Văn Minh H và bà Nguyễn Thị P có nơi cư trú tại ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh theo quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp Hội đồng xét xử xét thấy: Ông H và bà B có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Trà Văn Minh H và bà Nguyễn Thị P với diện tích 5.251,28m², thuộc thửa số 950, tờ bản đồ số 02, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng là sự việc có thật do hai bên có làm giấy mua bán. Quá trình thực hiện hợp đồng ông H, bà B đã trả cho ông H, bà P số tiền tổng cộng là 486.267.411 đồng; ông H, bà P cũng đã giao đất cho ông H, bà B canh tác từ năm 2015 đến nay. Nhưng hiện nay ông H, bà P không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H, bà B là không đúng theo quy định pháp luật. Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích là 5.251,28m², thuộc thửa số 950, tờ bản đồ số 02, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang giống như diện tích trong hợp đồng hai bên đã thỏa thuận xác lập.

[3] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay với nhau, không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, ông H và bà B đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trả tiền và giao nhận đất canh tác từ năm 2015 đến nay nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có hiệu lực pháp luật. Buộc ông H, bà P phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để ông H, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông H, bà B phải trả cho ông H, bà P số tiền chuyển nhượng đất còn tH theo hợp đồng 13.732.589 đồng.

[4] Đối với hợp đồng cầm cố đất giữa ông Đặng Văn H, bà Trà Thị B và ông Võ Văn L, bà Trần Bé S thì hiện nay các bên không có tranh chấp, ông Trà Văn

Minh H, bà Nguyễn Thị P cũng không có ý kiến tranh chấp và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết thành một vụ án khác theo quy định pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà Trà Thị B tự nguyện chịu toàn bộ án phí trong vụ án là trên cơ sở tự nguyện, có lợi cho bị đơn và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc nguyên đơn phải chịu án phí.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ lược đồ đất tranh chấp và thẩm định giá tài sản tranh chấp: Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà Trà Thị B tự nguyện chịu toàn bộ, có lợi cho bị đơn và phù hợp pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đối với bị đơn ông Trà Văn Minh H, bà Nguyễn Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ dự phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L, bà Trần Bé S vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 697, 698 Bộ luật dân sự 2005.

Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trà Văn Minh H, bà Nguyễn Thị P với ông Đặng Văn H, bà Trà Thị B được xác lập vào ngày 09/8/2015 có hiệu lực pháp luật. Ôn định cho ông Đặng Văn H, bà Trà Thị B được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 5.251,28m², thuộc thửa số 950, tờ bản đồ số 02, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (Có lược đồ kèm theo). Buộc ông Trà Văn Minh H, bà Nguyễn Thị P phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất nêu trên cho ông Đặng Văn H, bà Trà Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đặng Văn H và bà Trà Thị B phải tiếp tục có trách nhiệm trả cho ông Trà Văn Minh H và bà Nguyễn Thị P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn tH là 13.732.589 (Mười ba triệu B trăm ba mươi hai nghìn năm trăm tám mươi chín) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đặng Văn H và bà Trà Thị B có trách nhiệm nộp 986.600 (Chín trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm) đồng (Trong đó: 300.000 đồng án phí không có giá ngạch về công nhận hợp đồng và 686.600 đồng

án phí có giá ngạch do có trách nhiệm trả tiền). Ông Đặng Văn H, bà Trà Thị B được khấu trừ 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0016091 ngày 29/5/2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Ông H và bà B phải nộp thêm phần còn tH là 686.600 (Sáu trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm) đồng.

3. Tiền chi phí thẩm định, đo vẽ lược đồ và thẩm định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 4.380.000 (Bốn triệu ba trăm tám mươi nghìn) đồng, buộc ông Đặng Văn H và bà Trà Thị B phải chịu. Ông H và bà B đã nộp xong.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Ông Đặng Văn H và Trà Thị B được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Vị Thanh;
- Chi cục THADS thành phố Vị Thanh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Như Nguyễn