

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án: 183/2022/DS-ST

Ngày: 22 - 9 - 2022

*“V/v tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Hiệp.

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Xuân Đào.

2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đẹt là cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 245/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 158/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp Bàu Trai H, xã Tân P, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy của ông T: Ông Võ Thanh T, sinh năm 1975, có mặt.

Địa chỉ: Ấp L, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2021)

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, vắng mặt.

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

3.1. Bà Đỗ Thị Ái N, sinh năm 1981, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Bàu Trai T, xã Tân P, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.2. Ông Trương Quốc T, sinh năm 1986, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp M, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.4. Văn Phòng công chứng Lê Ngọc M do ông Lê Ngọc M - Trưởng Văn phòng đại diện, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 02 năm 2021 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên Tòa nguyên đơn ông Huỳnh Minh T do ông Võ Thanh T đại diện trình bày như sau:

Nguyên vào ngày 13 tháng 4 năm 2020, ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H với diện tích khoảng 4.174,9m² thuộc các thửa 949, 879, 930, tờ bản đồ số 18, tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 1.7.000.000đồng. Phần đất này do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng ngày ông T đã giao đủ cho ông H số tiền 1.7.000.000đồng và tiến hành thủ tục sang tên. Sau đó, ông T nhiều lần yêu cầu giao đất nhưng ông H lấy nhiều lý do để trì hoãn nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13 tháng 4 năm 2020, cụ thể là buộc ông H giao cho ông T QSD đất diện tích 3.948,1m² (đo đạc thực tế) thuộc các thửa 949, 879, 930, 983 (mpt) theo ranh bản đồ, 1310 (mpt) theo ranh bản đồ, tờ bản đồ số 18, tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đối với bị đơn ông Trần Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông H không đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An làm việc hoặc phản hồi ý kiến của ông H về việc giải quyết vụ án.

Tại lời trình bày của ông Trương Quốc T và bà Đỗ Thị Ái N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Quốc T và bà N có cho ông H mượn tiền năm 2020 và ngày 13 tháng 4 năm 2020, ông H trả tiền lại cho ông, bà thì ông bà làm thủ tục chuyển trả đất lại cho ông H. Sau đó, ông H mua bán đất với ai thì ông bà không liên quan. Đồng thời, xin vắng mặt.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

Theo lời trình bày của ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N là đầu năm 2020 ông, bà nhận thế chấp tài sản của ông Trần Văn H bằng hình thức ủy quyền. Đến ngày 13/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M ông, bà đã ủy quyền lại cho ông Trần Văn H vì ông Trần Văn H đã trả tiền cho ông, bà nên ông, bà không có liên quan gì đến quyền sử dụng đất này. Xét lời trình bày của ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N phù hợp với chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn H do ông Trương Quốc T và bà Đỗ Thị Ái N đại diện với ông Huỳnh Minh T và hợp đồng ủy quyền giữa ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N với ông Trần Văn H nên đủ cơ sở xác định ông Trần Văn H là người chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất số 897, 930, 949, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.174,9m², loại đất BHK, ONT, LUC, quyền sử dụng đất tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Minh T với giá 1.700.000.000 đồng. Ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N không có liên quan gì trong việc chuyển nhượng này.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2021 và Chứng thư thẩm định giá số 216/12/2021/TĐG LA-BDS ngày 12/01/2021 thì căn nhà cấp 4 trên đất bong tróc, thấm nước, cột nứt, mái ngói bám rêu, xà gỗ gỗ bị mục nhiều nơi. Từ đó cho thấy căn nhà không còn giá trị sử dụng, khi căn nhà không còn giá trị sử dụng thì bờ rào xây tường gắn lưới B40 xung quanh thửa đất cũng không có giá trị sử dụng thực tế nên cần thiết buộc ông Trần Văn H di dời toàn bộ tài sản trên đất để bàn giao 03 thửa đất số 897, 930, 949, tờ bản đồ số 18, đo đạc diện tích thực tế 3.754,1m², loại đất BHK, ONT, LUC quyền sử dụng đất tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Minh T.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh T. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N liên đới trách nhiệm với ông Trần Văn H.

Tài liệu hồ sơ đã được thu thập đầy đủ khách quan được kiểm tra đánh giá trước phiên tòa, không có vi phạm về hình thức, không vi phạm về tố tụng;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”; Vị trí đất tranh chấp tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 35, Điều 36 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] *Về hình thức hợp đồng*: Vào ngày 13/4/2020, giữa ông Huỳnh Minh T và ông Trần Văn H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 03 thửa đất số 897, 930, 949, tờ bản đồ số 18, đo đạc diện tích thực tế 3.754,1m², loại đất BHK, ONT, LUC quyền sử dụng đất tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn H đứng tên được Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M chứng thực ngày 13/4/2020. Như vậy, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên vào ngày 13/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M là tuân thủ đúng các quy định về mặt hình thức quy định tại Điều 502 của Bộ Luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

[2.2] *Về nội dung hợp đồng*: Đối tượng của giao dịch là quyền sử dụng đất tại 03 thửa đất số 897, 930, 949, tờ bản đồ số 18, đo đạc diện tích thực tế 3.754,1m², loại đất BHK, ONT, LUC quyền sử dụng đất tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, tại thời điểm chuyển nhượng đất thì đất do ông H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 1.700.000.000đồng, hai bên đã tiến hành giao nhận tiền và đất xong, ông T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Minh T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nói trên vào ngày 14/9/2020 nhưng ông H chưa di

dời tài sản trên đất. Qua đo đạc thực tế, vị trí đất tranh chấp là 03 thửa đất số 897, 930, 949, tờ bản đồ số 18, đo đạc diện tích thực tế 3.754,1m², loại đất BHK, ONT, LUC tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giá trị 2.386.180.000đồng. Theo chứng thư thẩm định giá số 216/12/2021/TĐG LA-BDS ngày 12/01/2021 thì căn nhà cấp 4 trên đất bong tróc, thấm nước, cột nứt, mái ngói bám rêu, xà gồ gỗ bị mục nhiều nơi. Từ đó cho thấy căn nhà không còn giá trị sử dụng, khi căn nhà không còn giá trị sử dụng thì bờ rào xây tường gắn lưới B40 xung quanh thửa đất cũng không có giá trị sử dụng thực tế nên cần thiết buộc ông Trần Văn H di dời toàn bộ tài sản trên đất để bàn giao 03 thửa đất số 897, 930, 949, tờ bản đồ số 18, đo đạc diện tích thực tế 3.754,1m², loại đất BHK, ONT, LUC quyền sử dụng đất tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Minh T là phù hợp.

[3] Đối với ông Trương Quốc T và bà Đỗ Thị Ái N: Theo ông Quốc T, bà N thì đầu năm 2020 ông, bà nhận thế chấp tài sản của ông Trần Văn H bằng hình thức ủy quyền. Đến ngày 13/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M ông, bà đã ủy quyền lại cho ông Trần Văn H vì ông Trần Văn H đã trả tiền cho ông, bà nên ông, bà không có liên quan gì đến quyền sử dụng đất này. Xét lời trình bày của ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N phù hợp với chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn H do ông Trương Quốc T và bà Đỗ Thị Ái N đại diện với ông Huỳnh Minh T và hợp đồng ủy quyền giữa ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N với ông Trần Văn H nên đủ cơ sở xác định ông Trần Văn H là người chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất số 897, 930, 949, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.174,9m², loại đất BHK, ONT, LUC, quyền sử dụng đất tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Minh T với giá 1.700.000.000đồng. Do đó, ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N không có liên quan gì trong việc chuyển nhượng này, nên việc ông T yêu cầu ông Trần Văn H, ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N liên đới giao cho ông các thửa số 897, 930, 949, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.174,9m², loại đất BHK, ONT, LUC Quyền sử dụng đất tại ấp C, xã Tân M cho ông là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc buộc ông Trương Quốc T, bà Đỗ Thị Ái N có trách nhiệm liên đới cùng với ông Trần Văn H.

[4] Về chi phí đo đạc và định giá: Trong vụ án này, ông T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí bản vẽ và chi phí định giá số tiền là 25.700.000đồng, ông T đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

[5] Về án phí: Buộc ông Trần Văn H phải nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án nhưng ông T tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 271, Điều 273, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100 và Điều 166 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 281, Điều 352, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Huỳnh Minh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Trần Văn H.

Buộc ông Trần Văn H di dời toàn bộ tài sản trên đất để bàn giao 03 thửa đất số 897, 930, 949, tờ bản đồ số 18, đo đạc diện tích thực tế 3.754,1m², loại đất BHK, ONT, LUC quyền sử dụng đất tại ấp C, xã Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Minh T.

Diện tích và vị trí đất: Theo Mảnh trích đo địa chính số 382-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 19/7/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt vào ngày 04/10/2021.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất phù hợp với phần tuyên xử nêu trên. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ: Ông Huỳnh Minh T đã tạm nộp với số tiền là 25.700.000đồng và đã chi phí xong và ông T tự nguyện chịu chi phí trên.

Về án phí: Ông Huỳnh Minh T tự nguyện chịu 300.000đồng án phí Dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước, được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 7622 ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự sang án phí để thi hành.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Mai Văn Hiệp