

Bản án số: 172 /2019/DS-ST

Ngày: 14 - 10 - 2019

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 : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng

2. Bà Trần Thị Đới

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký 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 Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 513/2019/TLST- DS ngày 06 tháng 9 năm 2019 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2019/QĐXX-ST ngày 14 tháng 10 năm 2019 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Lộc Bình, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Lộc Bình, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Văn Nh trình bày: Vào ngày 13/6/2018, ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thanh M (cha con) có đến Phòng công chứng Lê Ngọc M chuyển nhượng cho ông phần thừa 265 tờ bản đồ 12 ấp Lộc Bình, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích 319m² loại đất ONT được công chứng viên Nguyễn Lê H công chứng số hợp đồng 6991, quyển số 6 TP/CC – SCC/HĐGD, thực tế giá chuyển nhượng là 410.000.000 đồng (Bốn trăm mười triệu đồng). Ông đã giao đủ tiền cho ông M và ông D (có làm giấy giao tiền). Ông M và ông D đã giao đất cho ông sử dụng cất nhà ở. Đến nay nhiều lần ông

yêu cầu ông M và ông D đến cơ quan có thẩm quyền ký lại hợp đồng vì đất đo đạc ít hơn diện tích theo thỏa thuận trước đó nhưng các ông D và M không đi làm ảnh hưởng quyền lợi của ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: “*Buộc ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thanh M (cha con) liên đới phải chuyển nhượng cho ông Nh phần thửa 265 tờ bản đồ 12 ấp Lộc Bình, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích 307,8m² loại đất ONT*”.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thanh M trình bày: Các ông thừa nhận vào ngày 13/6/2018, cha con ông với ông Nguyễn Văn Nh có đến Phòng công chứng Lê Ngọc M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Nh phần thửa 265 tờ bản đồ 12 ấp Lộc Bình, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích 319m² loại đất ONT được công chứng viên Nguyễn Lê H công chứng số hợp đồng 6991, quyển số 6 TP/CC – SCC/HĐGD, thực tế giá chuyển nhượng là 410.000.000 đồng (Bốn trăm mười triệu đồng). Ông Nh đã giao đủ tiền cho các ông (có làm giấy giao tiền), các ông đã giao đất cho ông Nh sử dụng cất nhà ở. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các ông đã giao ông Nh đi tách chuyển quyền nhưng thời gian hơn 03 tháng mà ông Nh không tách được. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Nh nêu trên các ông thống nhất chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nh. Tuy nhiên các ông không đến Tòa án giải quyết và xin xét xử vắng mặt vì ông D lớn tuổi, bệnh già còn ông M bận đi làm công nhân không nghỉ được.

Quan điểm kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, ghi nhận ý kiến của ông D và ông M chuyển quyền ông Nh phần đất qua đo đạc thực tế là 307,8m² phần thửa 265 thuộc tờ bản đồ số 12 xã Lộc Giang loại đất ONT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Nh với ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thanh M, Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết là: tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, ông Nguyễn Văn Nh cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS) và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 35, 186 Bộ luật TTDS. Đối với ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thanh M có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông.

[2] *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Nh với ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thanh M lập ngày 13/6/2018*: Đất chuyển nhượng là phần thửa phần thửa 265 tờ bản đồ 12 ấp Lộc Bình, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích là là 319m² nhưng đo đạc thực tế 307,8m² loại đất ONT hiện do ông Nh đang quản lý sử dụng và cất nhà ở. Giá chuyển nhượng 410.000.000 đồng (Bốn trăm mười triệu đồng), ông Nh đã giao tiền xong cho ông D và ông M. Các đương sự đều thừa nhận việc này nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 công nhận đây là tình tiết sự thật của vụ án không cần phải chứng minh. Do ông Nh và ông D không đến cơ quan có thẩm quyền ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế 307,8 m² có giảm diện tích như theo thỏa thuận nên ông Nh không kê khai đăng ký cấp giấy được. Do đó cần buộc ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thanh M phải chuyển nhượng đất này cho ông Nguyễn Văn Nh đúng với diện tích đo đạc thực tế là phù hợp tại Phần II khoản 2 tiểu mục b.2 điểm b khoản 2 phần II Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 “*Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đó.*”

[3] *Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ*: Ông Nguyễn Văn Nh nộp 15.000.000 đồng đã chi phí hết. Tại phiên tòa do ông Nh tự nguyện chịu số tiền trên không yêu cầu ông D và ông M phải chịu. Do đó không đề cập xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Nh tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm nên không buộc ông D và ông M phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 281, Điều 352, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 ; 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:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Nh “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thanh Minh.

Buộc ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thanh M phải chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Nh phần thửa 265 tờ bản đồ số 12 xã Lộc Giang, huyện

Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 307,8m² (đo đạc thực tế) loại đất ONT. Vị trí đất dính kèm theo mảnh trích đo địa chính số 437 ngày 14/9/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt. Ông Nguyễn Văn Nh được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa thu hồi phần thửa 265 tờ bản đồ số 12 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 307,8m² (đo đạc thực tế) loại đất ONT. Vị trí đất dính kèm theo mảnh trích đo địa chính số 437 ngày 14/9/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thanh M đứng tên cấp ngày 31/8/2018 để cấp lại cho ông Nguyễn Văn Nh.

3/Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: ông Nguyễn Văn Nh tự nguyện chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) đã nộp xong và chi phí hết.

4/Án phí: Ông Nguyễn Văn Nh tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sung Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền 10.200.000 đồng (Mười triệu hai trăm ngàn đồng) mà ông Nh đã nộp theo biên lai số 3550 ngày 04/9/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho ông Nh 9.900.000 đồng (Chín triệu chín trăm ngàn đồng) theo biên lai nêu trên.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

“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 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”.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa;
- Lưu.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy

