TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 202/2019/DS-ST
Ngày: 24 - 7 - 2019
V/v "Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Văn Chiến

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Công Sết

2. Ông Huỳnh Văn Sức

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Phạm Minh Cảnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa***: Ông Lê Hữu Đức - Kiểm sát viên

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2019/TLST - DS ngày 23 tháng 01 năm 2019, về "*Tranh dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2019/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Chị **Trần Thị Thuý V**, sinh năm 1985. Nơi cư trú: tổ 3, ấp Hiệp Th, xã Hiệp X, huyện Phú T, tỉnh An Giang

Chị V do bà **Phạm Thị Kim D**, sinh năm 1957. Cư trú ấp B Đ 1, xã B T Đ, huyện Phú T, tỉnh An Giang làm đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/5/2017).

2. *Các bị đơn*: Chị **Nguyễn Thị Ngọc D** và anh **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1974. Cùng cư trú: tổ 6, ấp Hưng Tân, xã Phú Hưng, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông **Trần Văn Ng**, sinh năm 1963

Nơi cư trú: tổ 3, ấp Hiệp Th, xã Hiệp X, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Ông Ng do bà **Phạm Thị Kim D**, sinh năm 1957. Cư trú ấp B Đ1, xã B Th Đ, huyện Phú T, tỉnh An Giang làm đại diện theo ủy quyền(văn bản ủy quyền ngày 17/5/2017).

(Bà D có mặt, anh B chị D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải bà Phạm Thị Kim D đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Thúy V và ông Trần Văn Ng trình bày: vào ngày 04/6/2005, chị V có nhận chuyển nhượng (mua bán) 01 nền nhà của anh B, ở cụm dân cư xã Hiệp Xương diện tích 63.0m^2 , tại thửa 122, tờ bản đồ số 21, với giá 30.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng là do chị V và anh B thỏa thuận chuyển nhượng (lúc này anh B chưa cưới chị D), do công việc lu bu nên chị V nhờ cha là ông Trần Văn Ng đứng ra thỏa thuận nói chuyện và làm giấy tay với anh B, còn tiền chuyển nhượng là do chị V đưa, làm giấy ngày 04/6/2005, phía anh B nhận đủ, đến đầu năm 2009 khi có giấy đỏ kêu anh B ra xã làm thủ tục chuyển nhượng thì anh B xin thêm 500.000 đồng chị V cũng đồng ý đưa, phía anh B cùng ký hồ sơ chuyển quyền và đưa giấy chứng nhận cho bên chị V và ông Ng giữ, do lúc đó gia đình ông Ng và cô V đi làm công nhân ở Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nên không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng ngay mà để đến năm 2016 mới quay về làm thủ tục thì bị thiếu giấy tờ bên anh B, chị D không làm được, có gặp anh B, chị D nhờ ký và bổ sung giấy tờ nhưng bên anh B chị D không đồng ý, nên ông Ng và chị V bỏ luôn giấy chuyển quyền rồi kéo dài cho đến nay.

Nay chị V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2005 giữa chị Trần Thị Thúy V với vợ chồng anh Nguyễn Thanh B và chị Nguyễn Thị Ngọc D.

* Anh Nguyễn Thanh B và chị Nguyễn Thị Ngọc D vắng mặt nên không có lời trình bày. Tuy nhiên tại các biên bản đối thoại tại xã Phú Hưng, huyện Phú Tân anh B cũng thừa nhận có chuyển nhượng nền đất nói trên cho gia đình ông Ng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân:

- Về thủ tục tố tụng: 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 những 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 quy định pháp luật. Tuy nhiên anh B, chị D vắng mặt từ khi Tòa án thụ lý đến nay là chấp hành pháp luật chưa nghiêm.

- Về nội dung: qua ý kiến trình bày của các bên và tài liệu thu thập chứng cứ như thẩm định, định giá và qua kết quả kết đo đạc hiện trạng sử dụng phần đất tranh chấp do anh Nguyễn Thanh B và chị Nguyễn Thị Ngọc D đứng tên tại thửa số tại

thửa 122, tờ bản đồ số 21, có diện tích 63,0m^2, lẽ ra giao dịch dân sự này vô hiệu không được công nhận, nhưng do bên phía chị V đã nhận và quản lý sử dụng phần đất này từ ngày 04/6/2005 cho đến nay, giá trị chuyển nhượng tại thời điểm đó là 30.000.000đ bên anh B đã nhận đủ vì vậy việc chuyển nhượng đã hoàn thành phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận đề nghị HĐXX xem xét. Đối với ông Trần Văn Ng là cha ruột của chị V có ký trong giấy "Sang nhượng nền nhà" ngày 04/6/2005, nhưng qua trình bày của ông ngày 16/4/2019 ông cho rằng do ông là cha ruột của chị V do lúc thỏa thuận chị V có việc nên nhờ ông đứng ra thỏa thuận và làm giấy cùng ký tên trong giấy ngày 04/6/2005 chứ đó không phải là tài sản của ông vì vậy xác lập việc chuyển nhượng nền đất này là tài sản của chị V phù hợp với thực tế.

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, sau khi nghe Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh B, chị D vắng mặt từ khi Tòa án thụ lý hồ sơ vụ án đã được tống đạt niêm yết các văn bản tố tụng đầy đủ nhưng anh B, chị D không có mặt là từ bỏ quyền lợi của mình do đó hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt anh B chị D theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự và tài sản tranh chấp là bất động sản cùng có địa chỉ tại xã Hiệp Xương và xã Phú Hưng thuộc huyện Phú Tân, tỉnh An Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Phú Tân theo khoản 3 Điều 26 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: phần đất tranh chấp do anh Nguyễn Thanh B và chị Nguyễn Thị Ngọc D đứng tên tại thửa số 122, tờ bản đồ số 21, có diện tích 63,0m^2 được UBND huyện Phú Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2008 theo giấy số H0796rC, lẽ ra giao dịch dân sự này vô hiệu do không tuân thủ về hình thức sẽ không được công nhận, nhưng do bên phía chị V đã nhận và quản lý sử dụng phần đất này từ ngày 04/6/2005 cho đến nay, giá trị chuyển nhượng tại thời điểm đó là 30.000.000đ bên anh B đã nhận đủ vì vậy việc chuyển nhượng đã hoàn thành phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được công nhận, vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận. Tuy nhiên trong việc chuyển nhượng cũng có một phần lỗi của ông Ng, chị V, nhưng không ảnh hưởng quyền lợi của các bên, hội đồng xét xử nêu lên để các đương sự rút kinh nghiệm.

Đối với ông Trần Văn Ng là cha ruột của chị V có ký trong giấy " Sang nhượng nền nhà" ngày 04/6/2005, nhưng qua trình bày của ông ngày 16/4/2019 ông cho rằng do ông là cha ruột của chị V do lúc thỏa thuận chị V có việc nên nhờ ông

đứng ra thỏa thuận và làm giấy cùng ký tên trong giấy ngày 04/6/2005 chứ đó không phải là tài sản của ông vì vậy xác lập việc chuyển nhượng nền đất này là tài sản của chị V phù hợp với giấy chuyển nhượng và thực tế.

[3] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 567.600đ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 2.000.000đ, tổng cộng 2.567.600đ bà D đã tạm nộp, lẽ ra chi phí này bên phía anh B, chị D phải chịu do không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, nhưng tại phiên tòa bà D tự nguyện chịu nên hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn chị Trần Thị Thúy V được chấp nhận nên phía anh B, chị D phải chịu 300.000đ nhưng tại phiên tòa bà D tự nguyện chịu nên hội đồng xét xử ghi nhận và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 và Điều 48 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thúy V đối với anh Nguyễn Thanh B và chị Nguyễn Thị Ngọc D về "Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Thúy V với anh Nguyễn Thanh B và chị Nguyễn Thị Ngọc D lập ngày 04/6/2005 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0796rC do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 31/12/2008, tại thửa 122, tờ bản đồ số 21, có diện tích 63,0m^2 do anh Nguyễn Thanh B và chị Nguyễn Thị Ngọc D đứng tên. Chị Trần Thị Thúy V phải đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai diện tích đất nói trên; Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0796rC do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 31/12/2008, tại thửa 122, tờ bản đồ số 21, có diện tích 63,0m^2 theo quy định pháp luật, để khi bản án có hiệu lực pháp luật lập thủ tục cho chị Thúy V.

- Chi phí tố tụng: Chị Trần Thị Thúy V tự nguyện chịu là 2.567.600đ (do bà D đã nộp xong)

- Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Trần Thị Thúy V tự nguyện chịu 300.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 750.000đ theo biên lai thu số 0005444 ngày 23/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân còn lại 450.000đ hoàn trả cho chị Trần Thị Thúy V. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng anh B, chị D được quyền kháng cáo kể từ ngày tống đạt hoặc niêm yết bản sao bản án

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Chiến

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện PT;
- VKSND huyện PT;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TA.