TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2020/DS-ST
Ngày: 13-3-2020
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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tấn Khoa;

2. Ông Ngô Văn Mừng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang, Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 200/2015/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2015 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2020/QĐXX-ST ngày 04 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị C, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh An Giang; Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn U, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh An Giang. Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 3 năm 2016); Có mặt;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh An Giang; Có mặt;

3.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh An Giang; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản có trong hồ sơ vụ án bà Vũ Thị C trình bày: Các ngày 26/6/2014, 26/12/2014, bà Vũ Thị C nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn U diện tích đất 561m^2, 965m^2 với giá thỏa thuận 90.000.000đồng, đã trả 50.000.000đồng nhưng trên hợp đồng chỉ ghi giá 65.000.000đồng, đất do ông U và bà Nguyễn Thị L (vợ ông U) quản lý, sử dụng, trong đó có một phần diện tích đất do bà Lê Thị H chiếm giữ xây dựng nhà, hàng rào. Nay, bà C yêu cầu ông U, bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đủ diện tích đất 561m^2, 965m^2; yêu cầu bà H tháo dỡ, di dời một phần nhà, hàng rào trả diện tích đất 18,4m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/6/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

Bà Nguyễn Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn U: Chồng bà là ông Huỳnh Văn U có số đất trong giấy là 561m^2 và một thửa là 965m^2, ông U đi 26 năm về bán đất cho cháu C có làm văn bản hợp đồng công chứng. Đối với diện tích đất 561m^2 đã cầm cố cho bà H nên đã chuộc lại để bán cho cháu C.

Bà Lê Thị H trình bày: Nguồn gốc phần đất bà Vũ Thị C mua của ông Huỳnh Văn U với số tiền 70.000.000đồng vì theo giấy chứng nhận thì ông U đứng tên, nhưng khi trả tiền thì cô Chi đưa cho tôi số tiền 50.000.000đồng còn lại 20.000.000đồng đến nay chưa đưa; đối với phần đất theo bản vẽ hiện trạng thì có phần tường rào nhà của bà, bà Vũ Thị C yêu cầu bà phải tháo dỡ, yêu cầu Tòa án thẩm định tại chỗ, đo đạc và định vị vị trí bức tường vào phần đất của bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02946QSDĐ/cB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999, nếu có dư bà sẽ tháo dỡ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới 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 kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ quy định tại các Điều 402, 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 166, 188 Luật đất đai, Điều 192, 217 và 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đề xuất: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2014, 26/12/2014, giữa bà Vũ Thị C và ông Huỳnh Văn U; Buộc ông Huỳnh Văn U tiến hành các thủ tục chuyển nhượng diện tích 561m^2, 965m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/6/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới cho bà Vũ Thị C; Buộc ông Huỳnh Văn U, bà Nguyễn Thị L giao diện tích đất 561m^2, 965m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/6/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới cho bà Vũ Thị C; Công nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị C trả tiếp cho ông Huỳnh Văn U 20.000.000đồng và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C đối với bà Lê Thị H.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Vũ Thị C khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn U. Ông U có nơi cư trú trên địa bàn huyện C và phần đất tranh chấp tọa lạc xã L1, huyện C, tỉnh An Giang. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng theo quy định;

[1.2] Bà Vũ Thị C là nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất bà Lê Thị H đang quản lý sử dụng. Căn cứ Điều 192, 217 và 244 Bộ luật tố tụng dân sự) nên cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C yêu cầu bà Lê Thị H tháo dỡ, di dời một phần nhà, hàng rào trả diện tích đất 18,4m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/6/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

[1.3] Đối với việc giao dịch giữa bà Lê Thị H với ông Huỳnh Văn U; việc bà C ra tiền mua lại đất và việc bà H cất nhà, hàng rào trên đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông U, đây là quan hệ dân sự khác và các đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không đề cập đến.

[2] Về nội dung: Bà Vũ Thị C nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn U diện tích đất 561m^2, 965m^2 với giá thỏa thuận 90.000.000đồng, nhưng trên hợp đồng chỉ ghi giá 65.000.000đồng, đất do ông U và bà Nguyễn Thị L (vợ ông U) quản lý, sử dụng, trong đó có một phần diện tích đất do bà Lê Thị H chiếm giữ xây dựng nhà, hàng rào. Bà C yêu cầu ông U, bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đủ diện tích đất 561m^2, 965m^2; Phía ông U thống nhất có chuyển nhượng các diện tích đất 561m^2, 965m^2 như bà C trình bày. Tuy nhiên, đối với diện tích đất 561m^2 đã cầm cố cho bà H nên bà C đã chuộc lại đất với giá 70.000.000đồng. Các đương sự thống nhất diện tích đất chuyển nhượng 965m^2 và 561m^2 nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 03732/cB ngày 25/9/2001 do UBND huyện Chợ Mới cấp cho ông Huỳnh Văn U, diện tích 2.126m^2 (gồm thửa số 44 diện tích 192m^2, thửa 48 diện tích 408m^2, thửa 03 diện tích 561m^2, thửa 08 diện tích 965m^2), trong đó có 18,4m^2 là phần căn nhà và hàng rào do bà H quản lý, sử dụng nằm trong diện tích đất 561m^2. Nhận thấy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2014, 26/12/2014, giữa bà C và ông U, được ký kết trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Châu Thành - An Giang là phù hợp theo Điều 502, 503 Bộ luật dân sự nên việc bà C yêu cầu ông U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở. Các diện tích đất 561m^2, 965m^2 hiện do ông U và Lệ quản lý, sử dụng nên cần buộc ông U, bà L liên đới giao diện tích 561m^2, 965m^2 cho bà C theo hợp đồng đã ký kết. Về số tiền đã giao nhận, các đương sự thống nhất còn lại 20.000.000đồng, bà C tự nguyện giao cho ông U số tiền này nên cần công nhận sự tự nguyện của bà C.

[3] Về chi phí: Chi phí tố tụng bà C đã tạm nộp: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá lần 1: 800.000đồng, lần 2: 800.000đồng; chi phí đo đạc lần 1: 126.658đồng, lần 2: 403.515đồng; bà Vũ Thị C đã tạm nộp và Tòa án đã thực hiện, nguyên đơn bà Vũ Thị C tự nguyện chịu chi phí này. Căn cứ Điều 156,

157, 158, 164, 165 và 166 Bộ luật tố Tụng dân sự Tòa án công nhận sự tự nguyện.

[4] Về án phí: Vụ án được thụ lý năm 2015 nhưng theo nguyên tắc có lợi cho đương sự nên áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để tính án phí. Bà L, ông U là người người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 166, 192, 217, 244 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 402, 502, 503 Bộ luật dân sự Bộ luật dân sự; Điều 166, 188 Luật đất đai; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C.

1) Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C đối với bà Lê Thị H.

2) Công nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị C với bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn U. Buộc bà Vũ Thị C trả cho ông Huỳnh Văn U số tiền 20.000.000đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng).

3) Tuyên bố công nhận hiệu lực của giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2014, 26/12/2014, giữa bà Vũ Thị C và ông Huỳnh Văn U. Buộc ông Huỳnh Văn U, bà Nguyễn Thị L giao diện tích đất 561m^2 nối các mốc điểm 1,6,5,4,20,19,18,17 và diện tích đất 965m^2 nối các mốc điểm 4,20,21,22 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/6/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới cho bà Vũ Thị C. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai đúng với diện tích mà mình được sử dụng. (Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp là một bộ phận không thể tách rời bản án).

4) Về án phí: Ông Huỳnh Văn U, bà Nguyễn Thị L được Miễn án phí; Bà Vũ Thị C không phải chịu án phí. Bà C được nhận lại số tiền 1.625.000đồng (Bằng chữ: Một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003646 ngày 04/6/2015 và số tiền 200.000đồng (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003782 ngày 13/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

5) Về chi phí: Bà Vũ Thị C tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá lần 1: 800.000đồng, lần 2: 800.000đồng; chi phí đo đạc lần 1: 126.658đồng, lần 2: 403.515đồng. Bà C đã nộp đủ.

6) Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

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 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:
- VKSND H. Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thanh Hùng