TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 114/2020/DS-ST
Ngày: 20/8/2020
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 CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **NGUYỄN HOÀNG XUÂN LAM**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **NGUYỄN VĂN TÁM**
2. Ông **QUÁCH TRUNG SƠN**

- Thư ký phiên tòa: Ông **LƯƠNG THẾ VINH** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang *tham gia phiên toà:* Bà **NGUYỄN THỊ DIỆU HIỀN** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2020/TLST–DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **TRẦN THỊ TUYẾT M,** sinh năm 1966
Địa chỉ: ấp 01, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **TRẦN VĂN L**, sinh năm 1987, Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo uỷ quyền của bà M (văn bản ủy quyền đề ngày 25/02/2020). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **LÊ MINH P,** sinh năm 1950 (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp 04, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ông **LÊ MINH M,** sinh năm 1962 (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp 04, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.
- Chị **MAI THỊ CẨM H,** sinh năm 1974 (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 24/02/2020 và lời khai tại Toà, đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Văn L trình bày:

Ông P là người có quyền sử dụng thửa đất 385, tờ bản đồ số 8, diện tích 46.7m^2 tại ấp 4, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang gắn liền với căn nhà trên đất căn cứ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 50 ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 413 ngày 26/11/2018, biên bản hòa giải thành ngày 03/7/2018.

Vào ngày 29/11/2018, bà M cùng Ông P lập giấy cam kết tại Văn phòng công chứng Mỹ Thuận với các nội dung:

Ông P chuyển nhượng cho bà M toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản, căn nhà gắn với đất nêu trên với giá 1.100.000.000đ; Ông P có trách nhiệm cùng bà M lập và hoàn tất toàn bộ các thủ tục để thực hiện việc chuyển quyền sang tên phần đất và nhà, kể cả trong trường hợp cần có sự tham gia ký kết của các thành viên trong hộ gia đình của Ông P. Nếu không thực hiện đúng theo cam kết thì Ông P sẽ chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật.

Bà M đã giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất và nhà trên cho Ông P. Đồng thời, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà cho bà M đứng tên, bà M sẽ hỗ trợ thêm cho Ông P 100.000.000đ.

Đến ngày 26/02/2019, tại Văn phòng công chứng Mỹ Thuận lập văn bản thỏa thuận Ông P bàn giao đất và nhà cho bà M quản lý, sử dụng. Bà M được quyền thay mặt Ông P liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký cho Ông P đứng tên quyền sử dụng đất, sau khi Ông P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ sang tên lại cho bà M như cam kết. Hiện nay nhà, đất do bà M quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, khi Ông P được đứng tên giấy đất thì không thực hiện sang tên cho bà M như cam kết.

Nay bà M có yêu cầu buộc Ông P thực hiện sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 385, tờ bản đồ số 8, diện tích 46.7m^2 tại ấp 4, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang gắn liền với căn nhà trên đất theo cam kết ngày 29/11/2018. Bà M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bị đơn Ông P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mười không cung cấp văn bản ý kiến gì đến Tòa án và vắng mặt không lý do.

Theo tờ tự khai ngày 29/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Cẩm H trình bày:

Chị có thuê nhà của bà M tại ấp 04, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Việc thuê nhà để chị và bà M tự thỏa thuận. Đối với việc bà M, Ông P có tranh chấp chị không ý kiến. Đồng thời, chị có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn Ông P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mười vắng mặt không lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hạnh có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và của các đương sự chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Hiện tại thì chưa phát hiện sai sót gì để kiến nghị khắc phục. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận buộc ông Lê Minh P thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 385, tờ bản đồ số 8, diện tích 46.7m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn tọa lạc ấp 4, xã A, huyện Cái Bè gắn liền với đất có một căn nhà theo cam kết ngày 28/11/2018 cho nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M. Bà M được quyền đến các cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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:

Về tố tụng:

[1] Ông Lê Minh P, ông Lê Minh M vắng mặt không rõ lý do mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và chị Mai Thị Cẩm H có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt Ông P, ông Mười, chị Hạnh.

Về nội dung:

[2] Xét thấy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bởi lẽ:

Theo nội dung của Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ngày 11/7/2018 thì Ông P được ông Mười chia lại quyền sử dụng đất có diện tích 46.7m^2 số thửa 385, tờ bản đồ số 8 tại ấp 04, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và Ông P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời, căn cứ vào nội dung của giấy cam kết ngày 28/11/2018 thể hiện Ông P, ông Mười đồng ý chuyển nhượng cho bà M toàn bộ quyền sử dụng đất trên cùng căn nhà trên đất với giá là 1.100.000.000đ và ông Mười, Ông P cam kết đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng này nhưng sau khi Ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không thực hiện theo đúng nội dung như đã cam kết. Cũng như, căn cứ theo chứng cứ được thu thập tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè là văn bản thỏa thuận về việc tự thi hành án ngày 26/02/2019 thể hiện nội dung Ông P, ông Mười sẽ giao cho bà M quản lý, sử dụng, toàn quyền thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký, đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký và khẳng định văn bản này được lập hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Thêm vào đó, thửa đất cùng căn nhà trên đất hiện đang được bà M quản lý, sử dụng. Mặt khác, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, trong quá trình thụ lý vụ án Toà án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật cho Ông P để đảm bảo quyền nêu ý kiến, cũng như hoà giải để các bên có điều kiện thương lượng, thoả thuận vấn đề tranh chấp nhưng ông vẫn không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt không lý do. Chứng tỏ, Ông P cố tình từ bỏ quyền phản đối, quyền chứng minh của mình và thể hiện ông đã không phản bác đối với việc khởi kiện của nguyên đơn. Từ đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M buộc ông Lê Minh P phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 385, diện tích 46.7m^2 tại ấp 04, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông đứng tên gắn liền với căn nhà trên đất cho bà Trần Thị Tuyết M và bà M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đối với việc chị Hạnh có thuê nhà của bà M trên đất thì các bên không có ý kiến tranh chấp hay yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét là có căn cứ.

Đối với chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tài sản tranh chấp đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[4] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, 275, 500 của Bộ luật dân sự; Điều 170 Luật Đất đai và 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 Toà án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M.

Buộc ông Lê Minh P phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 385, tờ bản đồ số 08, diện tích 46.7m^2 (đo đạc thực tế 46.7m^2) tại ấp 04, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do Ông P đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/7/2019 cùng với căn nhà trên đất cho bà Trần Thị Tuyết M được quyền sử dụng, sở hữu theo giấy cam kết ngày 28/11/2018. (Có sơ đồ chi tiết kèm theo)

Bà M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về án phí: Ông P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà M số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 0003220 ngày 06/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Tiền Giang;*
- *VKSND huyện Cái Bè;*
- *Chi cục THADS huyện Cái Bè;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

NGUYỄN HOÀNG XUÂN LAM