TÒA 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 số: 119 /2019/DS-ST
Ngày: 20 - 8 - 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. Ông Nguyễn Chí Lin

-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 20 tháng 8 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: 200/2019/TLST- DS ngày 03 tháng 5 năm 2019 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 179/2019/QĐXX-ST ngày 19 tháng 8 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn:
Ông Trần Ngọc Th, sinh năm 1963.
Địa chỉ: 83/5C Ấp 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền cho ông Thành là ông Phạm Văn Y, sinh năm 1967. Địa chỉ: 50 Ấp 2, xã Tam Phước (Theo văn bản ủy quyền số 4579, quyển số 01 - SCT/CK,ĐC ngày 19/12/2018) (có mặt)

2.Bị đơn: Bà Bùi Thị S, sinh năm 1959 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp Rừng Dầu, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
3.1/ Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1970 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2/ Bà Lê Kim H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: 130 B Nguyễn Đình Chiểu, phường 3, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3/ Ông Phạm Văn Ph, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: 169 Ngô Quyền, Khu phố 2, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/ Ông Châu Văn T, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: 67/7D Dân Thắng 1, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5/ Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: 169 Ngô Quyền, Khu phố 2, Phường Hiệp Phú, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Ngọc Th do ông Phạm Văn Y đại diện trình bày: Vào ngày 15/11/2018, ông Trần Ngọc Th cùng với bà Bùi Thị S có thỏa thuận với nhau là bà S chuyển nhượng cho ông Th phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 110m^2 loại đất thổ. Bà Bùi Thị S đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung với Nguyễn Thị Y, Phạm Văn Ph, Lê Kim H, Phạm Văn Ph và Châu Văn T ngày 26/01/2018 giấy số CM 444294. Do đó bà Bùi Thị S có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Th diện tích đất nêu trên theo hợp đồng ủy quyền số 17335 quyển số 11TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực. Giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng), ông Th đã trả tiền đầy đủ cho bà S và S đã giao đất cho ông Th xây nhà kiên cố ở xong từ tháng 11/2018 đến nay. Ông Th có nhiều lần yêu cầu bà Bùi Thị S ký hợp đồng chuyển quyền cho ông Th để ông Th thực hiện kê khai đăng ký đất nhưng bà S không thực hiện. Do đó ông đại diện ông Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Th; công nhận cho ông Th được quyền sử dụng đất nêu trên và được đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bị đơn bà Bùi Thị S trình bày: Bà thừa nhận vào ngày 15/11/2018, bà có chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc Th phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh N với diện tích 110m^2 loại đất thổ với giá chuyển nhượng 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) bà đã giao đất cho ông Th xây nhà xong và ký hợp đồng ủy quyền cho ông Th. Nay ông Th yêu cầu bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng ra công chứng là bà không đồng ý vì đã ra công chứng ký hợp đồng ủy quyền xong rồi. Ông Th được đi kê khai đăng ký đất bà không khiếu nại gì. Đồng thời bà xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Y, Lê Kim H, Phạm Văn Ph, Phạm Văn Ph và Châu Văn T là những người đồng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị S thống nhất để bà Sáu chuyển nhượng phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 Mỹ Hạnh Nam với diện tích 110m^2 loại đất thổ thuộc quyền sử dụng của bà S cho ông Th, các ông bà không có khiếu nại hay tranh chấp gì.

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 ông Trần Ngọc Th là buộc bà Bùi Thị S phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 Mỹ Hạnh Nam với diện tích 110m^2 loại đất thổ. Ông Th được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Qua yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc Th đối với bà Bùi Thị S, 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 Trần Ngọc Th 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 bà Lê Kim H, Phạm Văn Ph, Nguyễn Thị Y, Bùi Thị S, Phạm Văn Ph và Châu Văn T 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 bà.

[2] *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc Th với bên bà Bùi Thị S ngày 15/11/2018:* Đất chuyển nhượng là phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 110m^2 loại đất thổ hiện do ông Th đang quản lý sử dụng và cất nhà ở. Qua đo đạc thực tế là 128,9 m^2, ông Th sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị S giá 360.000.000 đồng. 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 đó cần buộc bà Bùi Thị S phải chuyển nhượng đất này cho ông Trần Ngọc Th 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* Thửa đất 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 793m^2 loại đất thổ trong đó phần của bà Bùi Thị S là 128,9m^2 (đo thực tế) cấp giấy chứng nhận chung với bà H, ông Ph, bà Y, ông Ph và ông T ngày 26/01/2018. Các đương sự trong vụ án không có ai khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không hợp pháp. Tuy nhiên các đương sự: bà S cũng thừa nhận đất này ông bà đã chuyển nhượng cho ông Th được sự đồng ý của những người cùng đứng tên như bà H, ông Ph, bà Y, ông Ph và ông T. Do đó cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa thu hồi phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 Mỹ Hạnh Nam với diện tích 128,9m^2 loại đất thổ (phần của bà S) để cấp lại cho ông Trần Ngọc Th theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: ông Trần Ngọc Th có nộp 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) đã chi phí hết. Tại phiên tòa do ông Y đại diện cho ông Th tự nguyện chịu số tiền trên không yêu cầu bà Bùi Thị S phải chịu. Do đó không đề cập xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: ông Trần Ngọc Th tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm nên không buộc bà Bùi Thị S 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 Trần Ngọc Th do ông Phạm Văn Y đại diện "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* " với bà Bùi Thị S.

Buộc bà Bùi Thị S chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc Th phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 128,9m^2 (đo đạc thực tế) loại đất ONT. Vị trí đất đính kèm theo mảnh trích đo địa chính số 448 ngày 09/7/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt. Ông Trần Ngọc Th 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 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 128,9m^2 loại đất ONT. Vị trí đất đính kèm theo mảnh trích đo địa chính số 448 ngày 09/7/2019 do Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 444290 ngày 26/01/2018 (phần của bà Bùi Thị S).

3/Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: ông Trần Ngọc Th tự nguyện chịu 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) đã nộp xong và chi phí hết.

4/Án phí: Ông Trần Ngọc Th 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 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) mà ông Th đã nộp theo biên lai số 4586 ngày 03/5/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho ông Th 8.700.000 đồng (Tám triệu bảy 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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy

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