

Bản án số: 60/2019/DS-ST
Ngày: 08/11/2019
V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Phước Đại

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trường

2. Ông Trần Đại Thắng

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hoài Ân – Thẩm tra viên - Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2019/QĐST - DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2019/QĐ-DS ngày 01/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đặng Hoàng H1, sinh năm 1985 (có mặt)

2. Anh Đặng Minh P, sinh năm 1988 (có mặt)

3. Chị Trần Thị Bích T, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Người làm chứng: Ông Huỳnh Ngọc H2. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Năm 2003 bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K phần đất diện tích 280m² với giá 3.000.000 đồng, loại đất vườn tại ấp, xã P, huyện Châu Thành. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 20/10/2003. Sau khi chuyển nhượng bà đã giao đủ tiền cho ông K và đã sử dụng đất cất nhà ở ổn định đến nay. Nhưng ông Nguyễn Văn K không làm thủ tục sang tên cho bà. Bà yêu cầu ông Nguyễn Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho bà theo đo đạc thực tế.

Tại các lời khai của bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông khai phá. Năm 2003 cha ông là ông Nguyễn Văn H3 (đã chết) ở phần đất kế bên của ông nên ông mới kêu bà Nguyễn Thị H về để nuôi, phụng dưỡng cha ông. Ông cho ở vĩnh viễn nhưng không được sang bán. Nay bà H cho rằng đất là do bà nhận chuyển nhượng và yêu cầu công nhận hợp đồng. Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà H.

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

Anh Đặng Hoàng H1 trình bày: Anh là con trai của bà H. Anh đang ở trên phần đất tranh chấp, đất là do mẹ anh mua của ông Kí. Nay anh thống nhất với yêu cầu của bà H.

Anh Đặng Minh P trình bày: Anh là con trai của bà H. Anh đang ở trên phần đất tranh chấp, đất là do mẹ anh mua của ông K. Nay anh thống nhất với yêu cầu của bà H.

Chị Trần Thị Bích T trình bày: Chị là dâu của bà H. Chị đang ở trên phần đất tranh chấp, đất là do mẹ chồng chị mua của ông K. Nay chị thống nhất với yêu cầu của bà H.

Người làm chứng ông Huỳnh Ngọc H2 trình bày: Vào năm 2003 ông là người chứng kiến việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Kí. Do bà H, ông K nhờ ông ký xác nhận. Phần đất chuyển nhượng với giá 3.000.000 đồng là phù hợp với giá chuyển nhượng đất vào thời điểm năm 2003 tại địa phương.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của

mình theo quy định. Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn K mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt là không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 270,9m². Về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn K. Theo nguyên đơn thì năm 2003, bà đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K 280m² với giá 3.000.000 đồng. Ông K thì cho rằng ông chỉ cho bà Hón ở nhờ, không có chuyển nhượng. Nhưng chứng cứ trong hồ sơ thể hiện vào ngày 20/10/2003 giữa ông K và bà H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận. Hợp đồng này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Huỳnh Ngọc H2. Nên việc ông K khai ông chỉ cho ở nhờ chứ không có chuyển nhượng là không có căn cứ. Ông K còn cho rằng ông không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông không yêu cầu giám định chữ ký, ông không chứng minh được chữ ký trong hợp đồng không phải là của ông. Nên lời khai của ông K là không có cơ sở để chấp nhận. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P ngày 20/10/2003 chứng tỏ rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện. Hợp đồng chuyển nhượng phù hợp về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 705, 705, 707, 708 của Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó hợp đồng này là có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, bà Hón đã sử dụng phần đất từ năm 2003 và đã cất nhà trên đất ở ổn định, ông Kịch cũng không có ý kiến gì. Ông K khai đất ông cho bà H ở nhờ vĩnh viễn chứ không phải chuyển nhượng nhưng ông không chứng minh được vấn đề này. Nên không có cơ sở xem xét ý kiến của ông K. Từ những nhận định trên nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất và phí trích lục hồ sơ là 1.719.000 đồng, bị đơn phải chịu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 26, Điều 166, Điều 167, Điều 169 của Luật đất đai 2003; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn K có hiệu lực.

Công nhận phần đất có diện tích 270,9m² theo mảnh trích đo địa chính ngày 10/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị H (có sơ đồ kèm theo). Bà Nguyễn Thị H được quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0018017 ngày 22/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất và phí trích lục hồ sơ là 1.719.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Văn K phải chịu. Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng, bà H được nhận lại 1.281.000 đồng, bà H đã nhận xong. Ông K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H 1.719.000 đồng.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lương Phước Đại