

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 90/2018/DS-ST
Ngày: 13 -11-2018
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 CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Minh

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Võ Thị Điệp
2. Ông Trần Văn Bé Hai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Điều - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 927/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 306a/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 212/2018/QĐST – DS ngày 29 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thanh B, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông B: ông Phạm Văn K, sinh năm 1993. Địa chỉ: tổ 13, khóm 3, phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2018)

2. *Bị đơn:* Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1978;

Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Nguyễn Thúy N, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Ấp 4, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Thị Huyền C, sinh năm 2006.

Người đại diện hợp pháp của Huyền C là ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Là đại diện theo pháp luật (cha, mẹ ruột).

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Thanh B, có ông Phạm Văn K đại diện theo ủy quyền, là nguyên đơn trình bày: Vào Ngày 09/01/2013 ông B và ông Kh, bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 83,2 m², thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, ông B đã trả đủ tiền nhưng ông Kh và bà N chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông B.

Sau khi đo đạc thực tế thì diện tích thực tế của thửa đất trên là 82,4 m², nay ông B yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Kh và bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông B, diện tích 82,4 m², thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Thúy N, và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thúy N, Nguyễn Thị Huyền C, đã bỏ địa phương đi từ năm 2015 đến nay không về và hiện nay không có mặt tại địa phương theo xác nhận của ông an xã Tân Hội Trung ngày 20/11/2017 và ngày 20/10/2018. Tòa án đã thông báo cho ông Kh, bà N biết nội dung yêu cầu khởi kiện của ông B trên sóng Đài tiếng nói Việt Nam ba lần trong ba ngày liên tiếp từ ngày 16, 17, 18/4/2018 và đăng trên Báo nhân dân trong ba số liên tiếp: số 22828, thứ ba ngày 10/4/2018; số 22829 thứ tư ngày 11/4/2018 và số 22830, thứ năm ngày 12/4/2018; đăng phát trong thời hạn 4 tháng để ông Kh, bà N biết nội dung khởi kiện của ông B nhưng trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày đăng phát thông báo lần đầu tiên đến nay ông Kh, bà N, chị Ngà, chị C không trở về giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến hay văn bản nào về yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như 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.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 09/01/2013 giữa ông B và

hộ ông Kh, bà N được Văn phòng công chứng Đồng Tháp chứng nhận theo đúng quy định và ông B đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền. Diện tích đất đo đạc thực tế là 82,4 m², thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp hiện nay do ông Nguyễn Thanh B quản lý sử dụng và chưa có thông tin thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Ông Nguyễn Thanh B có đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với hộ ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị Thúy N. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị Thúy N có địa chỉ tại huyện Cao Lãnh và diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Cao Lãnh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo xác nhận của Công an xã Tân Hội Trung ngày 20/11/2017 và ngày 20/10/2018 thì hộ ông Kh gồm: ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Thúy N và Nguyễn Thị Huyền C, đã bỏ địa phương đi từ năm 2015 đến nay không về và hiện không có mặt tại địa phương. Theo yêu cầu của ông B và theo quy định của pháp luật, Tòa án đã thông báo cho hộ ông Kh biết nội dung yêu cầu khởi kiện của ông B trên sóng Đài tiếng nói Việt Nam ba lần trong ba ngày liên tiếp từ ngày 16, 17, 18/4/2018 và đăng trên Báo nhân dân trong ba số liên tiếp: số 22828, thứ ba ngày 10/4/2018; số 22829 thứ tư ngày 11/4/2018 và số 22830, thứ năm ngày 12/4/2018; đăng phát trong thời hạn 4 tháng để hộ ông Kh biết nội dung khởi kiện của ông B nhưng trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày đăng phát thông báo lần đầu tiên đến nay ông Kh, bà N, chị Ngà, chị C không trở về giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến hay văn bản nào về yêu cầu khởi kiện của ông B. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Kh, bà N, chị Ngà, chị C.

[4] Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử, Hội thẩm nhân dân tham gia phiên tòa là bà Hồ Thị Mai Hương, ông Phạm Phước Tâm, ông Trần Văn Bé Hai, bà Lương Thị Kim Vân. Tuy nhiên bà Hồ Thị Mai Hương, ông Phạm Phước Tâm, có công tác đột xuất nên bà Võ Thị Điệp thay đổi cho các vị trên. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có mặt tại phiên tòa đồng ý về sự thay đổi Hội thẩm nhân dân và không yêu cầu thay đổi những người tiến hành tố tụng nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[5] Về hình thức, nội dung của hợp đồng: Hộ ông Nguyễn Văn Kh được Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BL 096364 ngày 19/7/2012, diện tích 83,2 m², thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, loại đất ở nông thôn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 09/01/2013 giữa ông B và hộ ông Kh được Văn phòng công chứng đồng tháp chứng nhận theo đúng quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật đất đai.

[6] Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo hợp đồng là 40.000.000 đồng. Ông B đã giao đủ tiền cho ông Kh, bà N. Theo đó, ông B đã nhận đất quản lý từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên chưa hoàn thành về mặt hình thức là chuyển tên quyền sử dụng đất cho người mua là ông Nguyễn Thanh B.

[7] Theo công văn số 879/CNVDPKĐ Đ – CCTT ngày 12/11/2018 về việc cung cấp thông tin của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh thì thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Kh, chưa có thông tin thể chấp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định ngày 09/01/2013 giữa ông B với ông Kh, bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đo đạc thực tế theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp là 82,4 m², thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, đã giao tiền xong và đất do ông B quản lý, sử dụng. Do đó, buộc hộ ông Kh gồm ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Thúy N và Nguyễn Thị Huyền C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh B là phù hợp theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự, Điều 100, Điều 167 Luật đất đai.

[9] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Thanh Bằng, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, buộc hộ ông Kh chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh B. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[10] Ông Kh, bà N, chị Ngà, chị C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự. Ông B tự nguyện chịu chi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và phải chịu chi phí đăng báo, đài, theo quy định tại Điều 157, Điều 165 và Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự, ông B đã nộp và thanh toán xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh B.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh B về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Thúy N và Nguyễn Thị Huyền C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2013, giữa ông Nguyễn Thanh B và hộ ông Nguyễn Văn Kh (gồm ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Thúy N và Nguyễn Thị Huyền C) đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 82,4 m², thể hiện từ mốc M1 đến M6, theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường Đồng Tháp ngày 04/10/2018, đất thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, được xác định cụ thể như sau :

Từ mốc M1 đến mốc M2 có chiều dài 0.96 m.

Từ mốc M2 đến mốc M3 có chiều dài 2.77m.

Từ mốc M3 đến mốc M4 có chiều dài 3.72 m.

Từ mốc M4 đến mốc M5 có chiều dài 15.80m.

Từ mốc M5 đến mốc M6 có chiều dài 3.13 m.

Từ mốc M6 đến mốc M1 có chiều dài 15.53m.

Ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Thúy N và Nguyễn Thị Huyền C có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích trên. Trong trường hợp, ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Thúy N và Nguyễn Thị Huyền C không thực hiện thì ông Nguyễn Thanh B có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng trên theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 04/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường Đồng Tháp).

Về án phí: Ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Thúy N và Nguyễn Thị Huyền C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh B không chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 16440 ngày 13/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Ông Nguyễn Thanh B phải chịu chi phí đăng báo, đài, theo quy định của pháp luật, ông B đã nộp và thanh toán xong.

Ông Nguyễn Thanh B tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.703.081 đồng. Ông B đã nộp và thanh toán xong.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS HCL;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu: HSVA.

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

Võ Thị Ngọc Minh