

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NÚI THÀNH
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 123 /2018/DSST
Ngày: 18/9/2018
V/v: "*Tranh chấp về
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NÚI THÀNH TỈNH QUẢNG NAM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Đình Dũng.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tấn Hương.
Bà Trần Thị Long.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên Toà: Bà **Nguyễn Thị Xuân Thùy**, Thư ký Toà án nhân dân huyện Núi Thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Việt Hà**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2018, tại hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Núi Thành tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2017/TLST-DS ngày 02/10/2017, về việc "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Trọng Ch, sinh năm: 1968; trú tại: số đường Phan Chu Tr, thành phố T, tỉnh Quảng Nam

- Bị đơn: Ông Dương Quang V, sinh năm: 1988, trú tại: Thôn Bích N, xã Tam X, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Lê Thị T, sinh năm: 1974; trú tại: số đường Phan Chu Tr, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà T ủy quyền cho ông Ch tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018.

Ông Ch có mặt, ông V vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn ông Ch trình bày: Vợ chồng ông Ch bà T có giao kết với ông Dương Quang V hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.515,6m², thửa 210, tờ bản đồ số 01 tại thôn Bích N, xã Tam X, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Hợp đồng đã được công chứng vào ngày 19/8/2016. Tuy nhiên ông Văn không giao giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất để hai bên làm thủ tục đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật. Do vậy ông Ch làm đơn khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng đã giao kết. Ngày 19/12/2017 ông Ch có đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.515,6m², thửa 210, tờ bản đồ số 01 tại thôn Bích N, xã Tam X, huyện N, tỉnh Quảng Nam có hiệu lực pháp luật, công nhận vợ chồng ông Ch, bà T được quyền sử dụng diện tích đất nói trên.

Ngày 31/01/2018, Tòa án nhân dân huyện Núi Thành đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, xác định diện tích đất 2.515,6m² hiện ông Ch, bà T đang sử dụng rào trụ bê tông, lưới B40. Tại phiên tòa hôm nay, ông Ch giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.515,6m², thửa 210, tờ bản đồ số 01 tại thôn Bích N, xã Tam X, huyện N, tỉnh Quảng Nam có hiệu lực pháp luật, công nhận vợ chồng ông Ch, bà T được quyền sử dụng diện tích đất nói trên.

Bị đơn ông V trình bày tại hồ sơ: Ông V thống nhất có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ch, bà T như ông Ch trình bày. Ông V cũng đã nhận tiền chuyển nhượng và giao đất cho ông Ch bà T sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay. Việc chưa sang tên là do ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà T nhưng ông Ch, bà T không làm, nên ông mượn lại. Nay ông muốn ông Ch, bà T nhượng lại cho ông một phần đất vì các cậu ông muốn làm nhà thờ trên đất này.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên 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 là đúng pháp luật; việc chấp hành pháp luật của những 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 pháp luật. Riêng ông V vắng mặt tại phiên tòa khi Tòa án triệu tập là vi phạm quy định của pháp luật. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ch, công nhận hiệu lực hợp đồng và quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

[1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 2.515,6m², thửa 210, tờ bản đồ số 01, tại thôn Bích N, xã Tam X, huyện N, tỉnh Quảng Nam, vị trí diện tích đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo): Bắc giáp đất ông Nguyễn Lương H; Đông giáp đất ông Trần Trọng Ch; Tây giáp đất ông Dương Quang V; Nam giáp đất ông Hồ Đắc Th.

Theo hồ sơ 64/CP, diện tích đất do hộ ông Dương Văn T đứng tên chủ sử dụng tại thửa 210, tờ bản đồ số 01, diện tích 2941m² loại đất ở và vườn. Ngày 09/11/1995 hộ ông Dương Văn T được UBND huyện Núi Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/10/2015, ông Dương Văn T cùng các con thỏa thuận nhượng phần tài sản thừa kế và tặng cho phần tài sản thuộc quyền sử dụng

của mình cho ông Dương Quang V, sự việc đã được đăng ký thay đổi tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Núi Thành vào ngày 27/11/2015. Ngày 19/8/2016, ông V chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích đất nói trên là 2.515,6m² cho ông Ch, bà T.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 19/8/2016 giữa ông V và ông Ch bà T đã được công chứng, không vi phạm quy định về hình thức. Việc giao kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; các bên đương sự đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Do hợp đồng chưa được đăng ký theo quy định nên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, thực tế ông V đã giao đất chuyển nhượng cho bà T, ông Ch; bà T, ông Ch cũng đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông V; các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, chỉ chưa tiến hành thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật, theo quy định tại điều 129 bộ luật dân sự năm 2015, ông Ch, bà T yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng đồng thời công nhận quyền sử dụng của ông Ch, bà T đối với diện tích đất này là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Việc ông V đề nghị ông Ch, bà T nhượng lại cho ông một phần diện tích đất tranh chấp nhưng không được ông Ch, bà T chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[4] Về án phí dân sự không giá ngạch theo quy định tại khoản 3 Điều 27 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ông V phải chịu 300.000 đồng.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3500.000 đồng ông Ch tự nguyện hỗ trợ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt vấn đề giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, 119, 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 27 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng Ch đối với ông Dương Quang V.

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.515,6m², thửa 210, tờ bản đồ số 01 giữa ông Dương Quang V và ông Trần Trọng Ch, bà Lê Thị T có hiệu lực.

2/ Công nhận ông Trần Trọng Ch, bà Lê Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 2.515,6m², thửa 210, tờ bản đồ số 01, tại thôn Bích N, xã Tam XI, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vị trí diện tích đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo):

Bắc giáp đất ông Nguyễn Lương H; Đông giáp đất ông Trần Trọng Ch; Tây giáp đất ông Dương Quang V; Nam giáp đất ông Hồ Đắc Th.

3/ Về án phí dân sự không giá ngạch theo quy định tại khoản 3 Điều 27 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ông V phải chịu 300.000 đồng. Hoàn lại cho ông Chính số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Chính đã nộp theo biên lai thu số 0001578 ngày 02/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành.

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, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ông Ch, bà T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Núi Thành;
- THA huyện Núi Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Bùi Đình Dũng