**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN PHÚ TÂN**
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 176/2018/DS-ST

Ngày: 24 - 7 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Chiến

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Huỳnh Văn Sức

2. Bà Trần Thị Ngọc Anh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Minh Cảnh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Hữu Đức – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự - Yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2018/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1968 và bà Trương Thị Th, sinh năm 1974.

Cùng cư trú: Ấp Hòa H, xã Phú H, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn*: Ông Quách Hải B, sinh năm 1973 và bà Trần Thị L, sinh năm 1979.

Cùng cư trú: Ấp Hòa H, xã Phú H, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

(Ông L, bà Th có mặt; ông B, bà L vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị Th trình bày: Vào ngày 06/5/2003 ông bà có mua (chuyển nhượng) của vợ chồng ông Quách Hải B và bà Trần Thị L diện tich đất phía trong lộ ngang 9m, dài 20m và phần đất ngoài lộ ngang 3m, dài đến mé sông tiền (khoảng 30m), với giá 22.250.000 đồng, ông bà đã

giao tiền đủ cho ông B bà L, hai bên có làm giấy tay và có nhiều người chứng kiến và ký tên vào giấy mua bán gồm: ông Nguyễn Văn T, ông T, ông Ph, ông Đoàn Công B và ông Quách Văn C (chết).

Sau khi nhận đất, phần đất phía trong lộ thì ông bà xây dựng căn nhà cấp 4, còn phần đất ngoài lộ xây dựng nhà kho, ông bà sử dụng phần đất này ổn định từ năm 2003 đến nay không ai tranh chấp. Đến nay ông B bà L chưa thực hiện chuyển quyền hai phần đất trên cho ông bà. Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua bán đất) ngày 06/5/2003 giữa ông bà với ông Quách Hải B và bà Trần Thị L.

- Bị đơn vợ chồng ông Quách Hải B và bà Trần Thị L vắng mặt nên không có lời trình bày.

**Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân**:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, 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 pháp luật, Tuy nhiên ông B bà L vắng mặt từ khi được thông báo các văn bản tố tụng, nhưng ông bà không có mặt là chấp hành pháp luật chưa nghiêm.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, qua lời trình bày của các nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy hai diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng, được cơ quan có thẩm quyền xác định đã được cấp cho vợ chồng ông B bà L, các bên giao dịch ngày 06/5/2003, ông L bà Th trả đủ tiền nhận đất xây dựng nhà ở, làm nhà kho, tuy giao dịch trên vi phạm về hình thức nhưng theo hướng dẫn tại tiểu mục b.3, mục 2.3, khoản 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP, ngày 10/8/2004, Tòa án nhân dân Tối cao thì không xem là giao dịch vô hiệu, do các bên đã trả tiền đủ nhận đất và xây dựng công trình nhà ở và nhà kho. Vì vậy giao dịch trên được công nhận. Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2003 của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, sau khi nghe Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề xuất nội dung giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Quách Hải B và Trần Thị L đã được Tòa án tống đạt niêm yết các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ nhiều lần để nghe xét xử nhưng vẫn vắng mặt, việc vắng mặt trên không ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án, nên Tòa án xét xử vắng mặt ông, bà theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hiện tại ông B, bà L cư trú xã Phú H, huyện Phú T, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a, c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Qua đo đạc, thẩm định và định giá diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng ngày 06/5/2003 được các bên chỉ ranh và xác định vị trí đất chuyển nhượng cụ thể: theo sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 03/01/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Phú Tân, tại các điểm 2, 3, 14, 13 là phần đất phía trong lộ có diện tích 196,9m$^2$ và các điểm 25, 26, 27, 28 là phần đất phía ngoài lộ có diện tích 29m$^2$, khi các bên thỏa thuận ông B bà L đã giao đất, ông L bà Th trả đủ tiền 22.250.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và có nhiều người chứng kiến và ký tên vào giấy mua bán.

Sau khi nhận đất, phần đất có diện tích 196,9m$^2$ ông L bà Th xây dựng căn nhà cấp 4 và làm hàng ràng, còn phần đất ngoài lộ thì xây dựng nhà kho, ông bà sử dụng phần đất này ổn định từ năm 2003 đến nay. Nay ông L bà Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà và ông B bà L ngày 06/5/2003 để ông bà được sử dụng ổn định và kê khai đăng ký theo quy định. Hội đồng xét xử nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng 2 diện tích đất nói trên tuy vi phạm về hình thức lẽ ra hợp đồng chuyển nhượng này không được công nhận, nhưng các bên đã nhận đất giao đủ tiền, bên nhận đất đã làm nhà ở, nhà kho ổn định phù hợp với mục b.3, mục 2.3, khoản 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP, ngày 10/8/2004, Tòa án nhân dân Tối cao thì công nhận hợp đồng do đó yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 1.500.000đ và chi phí đo đạc 933.790đ, tổng cộng 2.433.790đ, do ông L tạm nộp, do yêu cầu của ông L bà Th được chấp nhận nên không phải chịu, lẽ ra chi phí này ông B bà L phải chịu và hoàn trả cho ông L bà Th, tại phiên tòa qua động viên ông L tự nguyện chịu phù hợp với Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự nên hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: do yêu cầu công nhận hợp đồng của ông L bà Th được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí mà ông B bà L phải chịu, nhưng do loại án không có giá ngạch tại phiên tòa ông L tự nguyện chịu nên ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 6 Điều 165; Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 26 và Điều 48 Nghị quyết 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 Tòa án,

**Tuyên xử:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị Th đối với ông Quách Hải B và bà Trần Thị L về "Tranh chấp hợp đồng dân sự - Yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2003 giữa ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị Th với ông Quách Hải B và bà Trần Thị L các diện tích đất gồm 196,9m$^2$ nằm trong 1 phần thửa 78, tờ bản đồ số 14, tại các điểm 2, 3, 14, 13 và diện tích đất 29m$^2$ tại thửa 248, tờ bản đồ số 14, tại các điểm 25, 26, 27, 28, theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Phú Tân lập ngày 03/01/2018, hai phần đất này tọa lạc ấp Hòa H, xà Phú H, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị Th được quyền sử dụng 2 diện tích đất gồm 196,9m$^2$ nằm trong 1 phần thửa 78, tờ bản đồ số 14, tại các điểm 2, 3, 14, 13 và diện tích đất 29m$^2$ tại thửa 248, tờ bản đồ số 14, gồm các điểm 25, 26, 27, 28, theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Phú Tân lập ngày 03/01/2018, hai phần đất này tọa lạc ấp Hòa H, xà Phú H, huyện Phú T, tỉnh An Giang. Ông bà phải đến cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký hai diện tích đất này theo quy định.

- Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Thành L tự nguyện chịu 2.433.790đ (ông đã nộp xong).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành L tự nguyện chịu 300.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0012960 ngày 13/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng ông B bà L được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt, niêm yết bản sao bản án.

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 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)**

**Bùi Văn Chiến**

***Nơi nhận:***
- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án.
- Lưu TA