TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** TỈNH LONG AN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2022/DS-ST
Ngày 20 - 5 - 2022
V/v "Tranh chấp HĐ 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. Bà Lê Thị Xuân Đào

2. Bà Trương Thị Kim Tiến

***Thư ký phiên tòa*:** Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Toà 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 Đặng Văn Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số 742/2020/TL-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2022/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 3 năm 2022, giữa:

1. *Nguyên đơn*:

Ông Văn Văn T, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ấp Đức Hạnh 2, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn Văn T là ông Ngô Văn Nh, sinh năm 1978. Thường trú: Ấp Rừng Dầu, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020) (có mặt).

2. Bị đơn:

Ông Văn Thành C, sinh năm 1972

Bà Phạm Thị M, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp Đức Hạnh 2, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp Đức Hạnh 2, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/12/2020 và các lời trình bày tiếp theo do ông Ngô Văn Nh đại diện cho ông Văn Văn T trình bày tại Tòa án và tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 21/3/2011, ông Văn Văn T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị M và ông Văn Thành C phần đất ngang 14,5m x dài 31m thuộc thửa 31 tờ bản đồ (TBĐ) số 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Phần đất này giáp hướng Đông thửa 755 của ông T. Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). Ông T đã giao tiền cho ông C và bà M. Ông C và bà M đã giao đất cho ông T sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ông T đã nhiều lần yêu cầu bà M và ông C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để ông T đi tách quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông C luôn né tránh. Do đó nay ông T kiện:

C nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 21/3/2011 giữa ông Văn Văn T với ông Văn Thành C và bà Phạm Thị M.

Buộc ông Văn Thành C và bà Phạm Thị M phải chuyển nhượng cho ông Văn Văn T diện tích đất 323,5m^2 thuộc phần thửa 31 tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngoài ra ông T không còn yêu cầu gì khác.

Bà Nguyễn Thị R thống nhất lời của ông Văn Văn T.

Bị đơn ông Văn Thành C và Phạm Thị M: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tò án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phát biểu:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Toà án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Ngày 21/3/2020 ông Văn Văn T với ông Văn Thành C, bà Phạm Thị M ký hợp đồng chuyển nhượng đối với một phần thửa đất số 31 tờ bản đồ số 17 xã Đức Lập Hạ diện tích 323,5m^2 loại đất BHK. Ông Văn Văn T đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2020, ông Văn Văn T đã xây dựng hàng rào bao xung quanh thửa số 755, loại đất ONT của ông và phần đất tranh chấp diện tích 323,5m^2 nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129 BLDS năm 2015 và điểm c, khoản 3, Điều 6 và điểm a, khoản 2, Điều 7 Quyết định 42/2021/QĐ-UBND Long An, ngày 08 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của ông Văn Văn T với bên ông Văn Thành C và bà Phạm Thị M nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là những tranh chấp quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Đất tranh chấp phần thửa 31 tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Ông Văn Văn T khởi kiện được xác định là nguyên đơn; bà Phạm Thị M và ông Văn Thành C được xác định là bị đơn. Bà Phạm Thị R được xác định là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông C và bà M còn thời hiện khởi kiện theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.3] Xét xử vắng mặt: ông C và bà M đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông bà.

[1.4] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Quá trình tố tụng: Ông T yêu cầu ông C và bà M chuyển quyền sử dụng đất phần thửa 31 tờ bản đồ số 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Về chứng cứ Tòa án đã thu thập được "*Giấy mua bán đất ngày 21/3/2011*";

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc C khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2]. Về nội dung:

Ông Văn Văn T yêu cầu C nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 21/3/2011 giữa ông với bên ông C và bà M. Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình tố tụng ông C và bà M vắng mặt nhưng giấy tay sang nhượng đất giữa các bên được sự được Ủy ban nhân dân xã Đức Lập Hạ chứng thực chữ ký. Hơn nữa phía ông C và bà M đã giao đất cho ông T sử dụng xây rào

từ năm 2011 đến nay. Phần đất ông C chuyển nhượng cho ông T với diện tích qua đo đạc thực tế 323,5m^2 loại đất BHK có hướng Tây giáp với thửa 755 của ông T mà thửa 755 có tiếp giáp đường giao thông 4m nên căn cứ Điều 129 BLDS năm 2015 và điểm c, khoản 3, Điều 6 và điểm a, khoản 2, Điều 7 Quyết định 42/2021/QĐ-UBND Long An, ngày 08 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Long An cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá, lập bản vẽ: Tổng chi phí 16.000.000 đồng, ông T đã nộp xong và tự nguyện chịu nên không buộc ông C và bà M nộp hoàn trả .

[4] Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, ông C và bà M phải nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Văn Văn T về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với ông Văn Thành C và Phạm Thị M.

1.1. C nhận hiệu lực "*Giấy mua bán đất ngày 21/3/211*" giữa ông Văn Văn T với bà Phạm Thị M.

1.2. Buộc ông Văn Thành C và bà Phạm Thị M chuyển nhượng cho ông Văn Văn T phần thửa 31 tờ bản đồ số 17, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích 323,5m^2 loại đất BHK trên đất có hàng rào lưới B40 do ông . Vị trí đất đính kèm Mãnh trích đo do C ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 02/3/2022.

1.3. Buộc ông Văn Thành C phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 31 tờ bản đồ số 17, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Văn Văn T. Ông Văn Văn T được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Văn Văn T tự nguyện chịu 16.000.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Văn Thành C và bà Phạm Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

4. Án xét xử C khai sơ thẩm, các 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 sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

5. 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

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

Nguyễn Thị Mộng Thúy