

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 183/2018/DS-ST

Ngày: 13/11/2018

*V/v tranh chấp về hợp đồng
quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Loan

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nguyên

2. Bà Nguyễn Thị Vạn

Thư ký phiên tòa : Ông Lê Ngọc Hải - Cán bộ Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh: Ông Phạm Tấn Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện R xét xử và ngày 13/11/2018 tuyên án công khai vụ án dân sự thụ lý số: 606/2012/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2012 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 405/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 346/2018/QĐST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm: 1951

Địa chỉ : E 6/116A ấp X, xã P, huyện R, Thành phố T.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn Y, sinh năm: 1950

Địa chỉ: E 7/137M ấp X, xã P, huyện R , Thành phố T.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Đức D, sinh năm: 1986, Địa chỉ: E 7/137M ấp X, xã P, huyện R, Thành phố T (theo giấy ủy quyền do ông Đặng Văn Y lập ngày 18/3/2014 tại Văn phòng Công chứng An Lạc, số công chứng: 000845, quyền số: 01/2014/HĐGD-CCAL, bút lục 84, 85, 86 trong hồ sơ)

(Ông Đặng Đức D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 01/6/2018, bút lục 198 trong hồ sơ)

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

3.1. Bà Đặng Thị A, sinh năm: 1943

Địa chỉ: E8/172B ấp X, xã P, huyện R, Thành phố T

(Bà Đặng Thị A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 01/6/2018, bút lục 196 trong hồ sơ)

3.2. Bà Đặng Thị Hiệp B, sinh năm: 1976

Địa chỉ: E8/172B ấp X, xã P, huyện R, Thành phố T

(Bà Đặng Thị Hiệp B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 01/6/2018, bút lục 192 trong hồ sơ)

3.3. Ông Đặng Văn C, sinh năm: 1938

Địa chỉ: E 6/116 ấp X, xã P, huyện R, Thành phố T

(Ông Đặng Văn C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 26/6/2018, bút lục 194 trong hồ sơ)

3.4. Ông Đặng Đức D, sinh năm: 1986

Địa chỉ: E 7/137M ấp X, xã P, huyện R, Thành phố T.

(Ông Đặng Đức D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 01/6/2018)

3.5. Ông Trần Văn V – Chủ Doanh nghiệp tư nhân N

Địa chỉ: E 6/116A ấp X, xã P, huyện R, Thành phố T.

3.6. Bà Trương Thị H, sinh năm: 1955

Địa chỉ: E 6/116A ấp X, xã P, huyện R, Thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Văn V (nguyên đơn) trình bày tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:

Ngày 25/10/2003, ông V có ký một hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay với ông Y với hai thửa đất như sau: thửa 772, tờ bản đồ số 15, diện tích 300 m²; thửa 517 tờ bản đồ số 15, diện tích đất vườn 578 m², cộng chung hai thửa diện tích là 878 m² tại xã P với giá là 740.000.000 đ (bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Ông V đã thanh toán đầy đủ số tiền bán đất cho ông Y. Ông Y đã giao cho ông V phần đất chuyên nhượng và hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Y đứng tên. Ông V đã san lấp mặt bằng, xây tường rào, xây dựng nhà ở và bị xã P xử phạt xây dựng không xin phép năm 2003. Năm 2008 ông V được Phòng tài nguyên và Ủy ban nhân dân huyện R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở diện tích là 300 m². Hằng năm ông V thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước đầy đủ. Vào thời điểm mua đất của ông Y, ông V là người ở tỉnh Long An nên theo quy định của pháp luật ông V không đủ điều kiện để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Khi ông V được phép sang tên quyền sử dụng đất thì ông V có đến nhà của ông Y để yêu cầu ông Y đi đến Phòng công chứng để ký giấy sang tên chuyển nhượng nhưng ông Y từ chối. Bà Nguyễn Thị Duyên D hoàn toàn không có liên quan gì đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 772, 517 tờ bản đồ số 15, tại xã P, huyện R của ông Y. Ban đầu khi chuẩn bị mua đất của ông Y, ông V có ý định nhờ bà D đứng tên dùm trong hợp đồng, nhưng sau đó quyết định không nhờ bà D đứng tên dùm mà tự ông V là người đứng tên hợp đồng mua bán nhà đất; ông V sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với việc nếu sau này bà D đưa ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 772, 517 tờ bản đồ số 15, tại xã P, huyện R được ký kết giữa bà D và ông Y. Nay ông V khởi kiện ông Y yêu cầu ông Y phải thực hiện đúng theo hợp đồng mua bán đất ngày 25/10/2003 với diện tích đất còn lại là 578 m² trong hai thửa đất 772, 517 (thửa đất số 772 tờ bản đồ số 15 diện tích: 165 m²; thửa đất số 772 tờ bản đồ số 15 diện tích: 412,5 m²) tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R, Thành phố T.

Ông Đặng Đức D - đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn Y (bị đơn) trình bày trong bản tự khai, biên bản hòa giải như sau:

Trước đây, ban đầu gia đình ông Y có làm giấy bán đất cho bà D (con dâu ông Trần Văn V) là phần đất mà hiện tại ông Trần Văn V cho rằng ông Đặng Văn Y đã bán cho ông V với giá chuyển nhượng là 740.000.000 đ (bảy mươi bốn triệu đồng) bao gồm: phần đất có diện tích 578 m² thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 15 xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2949QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện R cấp cho hộ gia đình ông Y vào ngày 25/06/2002; phần đất có diện tích 300 m² thuộc thửa đất số 772, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2925QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện R cấp cho hộ gia đình ông Y vào ngày 25/06/2002. Vào thời điểm ký giấy bán đất đó, có ông V đi cùng với vợ của ông V, ông V đã trả tiền cho ông Y tiền đặt cọc là 340.000.000đ (ba trăm bốn mươi triệu đồng). Khoảng hai đến ba năm sau, ông V giao cho ông Y 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Như vậy, tổng cộng ông V đã giao cho ông Y 740.000.000 đ (bảy trăm bốn mươi triệu đồng) là đủ với số tiền chuyển nhượng ban đầu đã thỏa thuận. Đến giai đoạn ông V khởi kiện ông Y thì ông Y và gia đình mới biết được trong hồ sơ khởi kiện ông V cung cấp hợp đồng mua bán đất ở và đất vườn ký ngày 25/10/2003 ký giữa ông Y và ông V. Thật sự ông Y không biết hợp đồng mua bán đất ở và đất vườn này ký vào lúc nào.

Nay ông Y cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V nhưng điều kiện là ông V phải trả lại giấy bán đất ban đầu do bà D đứng tên là người mua. Bởi vì nếu bây giờ ông Y ký lại hồ sơ chuyển nhượng cho ông V trong khi giấy mua bán đất ký giữa bà D và ông Y còn tồn tại, nếu sau này bà D lại làm thủ tục khởi kiện ông Y bằng một vụ án khác thì quyền lợi ông Y sẽ bị ảnh hưởng.

Bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Ông Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày tại bản tự khai lập ngày 01/6/2018, 01/8/2018, 26/6/2018, 01/6/2018 (bút lục 193, 195, 197, 199 trong hồ sơ) như sau: Bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Ông Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B là thành viên trong hộ gia đình ông Y vào thời điểm ông Y được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa 772, 517 tờ bản đồ số 15, xã P. Nay ông V khởi kiện ông Y với nội dung yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 578 m² thuộc thửa 772, 517 tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R thì ý kiến của bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Ông Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V nhưng với điều kiện ông V phải cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Y và bà D.

Ông Trần Văn V – chủ doanh nghiệp tư nhân N (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày tại bản tự khai lập ngày 20/6/2018 (bút lục 202 trong hồ sơ) và tại phiên tòa: Doanh nghiệp tư nhân N đang hoạt động kinh doanh tại phần đất có diện tích 578 m² thuộc thửa đất số 517, 772 tờ bản đồ số 15, xã P mà ông Vĩ và ông Y đang tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này. Nay ông Trần Văn V – chủ doanh nghiệp tư nhân N xác định Doanh nghiệp tư nhân N không tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Bà Trương Thị H (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày tại bản tự khai lập ngày 02/01/2018, 03/7/2018 (bút lục 88, 89, 201 trong hồ sơ) và tại phiên tòa như sau: bà là vợ của ông Trần Văn V. Số tiền mà ông V đã trả cho ông Y trong hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông Y. Hiện tại bà đang sinh sống trên phần đất mà giữa ông V và ông Y đang tranh chấp với nhau. Nay ông V khởi kiện yêu cầu ông Y tranh chấp hợp đồng mua bán đất ở, đất vườn vào ngày 25/10/2003 với nội dung ông V buộc ông Y phải thực hiện đúng theo hợp đồng. Bà xác định bà không có tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung đề nghị: Hội đồng xét xử tuyên xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V đối với ông Đặng Văn Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Văn V khởi kiện ông Đặng Văn Y tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bất động sản tọa lạc tại huyện R. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện R theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Bà Đặng Thị Hiệp B có đơn xin giải quyết vắng mặt (bút lục 192 trong hồ sơ), Ông Đặng Văn C có đơn xin giải quyết vắng mặt (bút lục 194 trong hồ sơ), bà Đặng Thị A có đơn xin giải quyết vắng mặt (bút lục 196 trong hồ sơ), Ông Đặng Đức D – đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn Y và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng mặt (bút lục 198 trong hồ sơ). Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Ông Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Theo hợp đồng mua bán đất ở và đất vườn ký giữa ông Y và ông V ngày 25/10/2003 (bút lục 64 trong hồ sơ) có nội dung như sau: ông Y đồng ý bán cho ông V 01 thửa đất ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V35758, tờ bản đồ số 15 thửa 772 diện tích 300 m² và một thửa đất vườn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V357549, tờ bản đồ số 15, thửa 517, diện tích: 578 m². Tổng cộng 2 thửa là: 878 m² với số tiền là: 740.000.000 đ (bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

[4] Theo sự xác nhận của người đại diện hợp pháp của ông Y tại biên bản hòa giải tại Tòa án ngày 04/11/2014 (bút lục 109, 110, 111 trong hồ sơ) thì để thực hiện hợp đồng mua đất ở và đất vườn ký ngày 25/10/2003 giữa ông Y và ông V thì ông V đã trả đủ cho ông Y số tiền 740.000.000 đ (bảy trăm bốn mươi triệu đồng) theo thỏa thuận giữa hai bên.

[5] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2925QSDĐ (bút lục 52, 53 trong hồ sơ) thể hiện: ngày 25/6/2002 Ủy ban nhân dân huyện R cấp cho hộ gia đình ông Y phần đất có diện tích 300 m² thuộc thửa đất số 772, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2949QSDĐ (bút lục 54, 55 trong hồ sơ) thể hiện ngày 25/6/2002 Ủy ban nhân dân huyện R cấp cho hộ gia đình ông Y phần đất có diện tích 578 m² thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R.

[6] Theo trang bổ sung của hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu ở mục [5] nêu trên thì: phần đất có diện tích 134,5 m² thuộc một phần thửa 772, tờ bản đồ số 15, xã P và

phần đất có diện tích 165,5 m² thuộc một phần thửa 517, tờ bản đồ số 15, xã P đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn V và Bà Trương Thị H. Phần còn lại của thửa đất số 517, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Y là 412,5m²; Phần còn lại của thửa đất số 772, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Y là 165,5m²; Tổng cộng phần còn lại của thửa đất số 517 và 772, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Y là: 412,5 + 165,5 = 578 m².

[7] Công văn số 11142/CV-CABC (QLHC) ngày 03/9/2014 của Công an huyện R, Thành phố T (bút lục 108 trong hồ sơ) có nội dung như sau: Thời điểm tháng 6/2002 tại địa chỉ E6/116 ấp X, xã P, huyện R, Thành phố T hộ ông Đặng Văn Y gồm các nhân khẩu sau đây: Đặng Thị A, Đặng Thị Hiệp B, Đặng Văn B, ông Đặng Văn Y, Đặng Đức D.

[8] Theo nội dung bản tự khai và đơn xin vắng mặt tại Tòa án do bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Ông Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B lập ngày 01/6/2018, 01/8/2018, 26/6/2018, 01/6/2018 (bút lục 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 trong hồ sơ) thì bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Bà Đặng Thị Hiệp B và Ông Đặng Đức D (người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn Y và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án) xác định không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án. Nay ông V khởi kiện ông Y với nội dung yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 578 m² thuộc thửa 772, 517 tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R thì ý kiến của bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Ông Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V nhưng với điều kiện ông V phải cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Đặng Văn Y và bà D.

[9] Trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Bà Đặng Thị Hiệp B, Ông Đặng Đức D (người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn Y và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án) xác định bà Nguyễn Thị Duyên D có liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà giữa ông Trần Văn V và ông Đặng Văn Y. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày ra, bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Bà Đặng Thị Hiệp B và Ông Đặng Đức D (người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn Y và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án) không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh về việc bà Nguyễn Thị Duyên D có liên quan trong vụ án. Mặt khác tại bản tự khai do Ông Đặng Đức D lập ngày 02/4/2015 (bút lục 103 trong hồ sơ) ông D đề nghị Tòa án triệu tập bà Nguyễn Thị Duyên D, Địa chỉ: 64/01 khu phố 1, Phường Thới An, Quận 12 để làm rõ vấn đề liên quan trong vụ án. Tại bản tự khai do ông Trần Văn V lập ngày 04/6/2015 (bút lục 104 trong hồ sơ) thì ông V cung cấp địa chỉ của bà Nguyễn Thị Duyên D: 409 tổ 9, khu phố 1, Phường E, Quận L, Thành phố T. Kết quả xác minh của Công an phường E, Quận L trả lời phiếu yêu cầu xác minh ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện R (bút lục 143 trong hồ sơ) như sau: “Khu phố 1 không có địa chỉ 409 tổ 9, khu phố 1, Phường E, Quận L; Đương sự Nguyễn Thị Duyên D hiện có đăng ký thường trú tại địa phương. Nhưng thực tế không cư trú tại địa phương thời gian từ năm 2014 đến nay, đương sự D hiện đã xuất cảnh”. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở đưa bà Nguyễn Thị Duyên D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[10] Ông V khởi kiện ông Y với nội dung yêu cầu ông Y tiếp tục thực hiện theo hợp đồng mua bán đất ký ngày 25 tháng 10 năm 2003 giữa ông V và ông Y với diện tích còn lại là 578 m² trong hai thửa đất số 772, 2517 tờ bản đồ số 15, tại xã P, huyện R. Trong quá trình giải quyết án, Ông Đặng Đức D- người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn Y và những người là thành viên của hộ gia đình ông Y (gồm: bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Ông

Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B) vào thời điểm hộ gia đình ông Y được Ủy ban nhân dân huyện R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 578 m² trong hai thửa đất số 772, 2517 tờ bản đồ số 15, tại xã P, huyện R mà ông V đang khởi kiện tranh chấp đối với ông Y trình bày: đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V nhưng với điều kiện là ông V phải cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Y và bà D. Tuy nhiên, ông V trình bày: Bà Nguyễn Thị Duyên D hoàn toàn không có liên quan gì đến liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa đất số 772, 2517 tờ bản đồ số 15, tại xã P, huyện R của ông Y. Ban đầu khi chuẩn bị mua đất của ông Y, ông có ý định nhờ bà D đứng tên dùm trong hợp đồng, nhưng sau đó ông quyết định không nhờ bà D đứng tên dùm mà tự ông là người đứng tên hợp đồng mua bán nhà đất; Ông sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với việc nếu sau này bà D đưa ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà D và ông Y liên quan đến phần đất thửa đất số 772, 2517 tờ bản đồ số 15, tại xã P, huyện R.

[11] Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, việc có tồn tại một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông Đặng Văn Y chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Duyên D phần đất thửa đất số 772, 2517 tờ bản đồ số 15, tại xã P, huyện R chỉ thể hiện qua lời trình bày của Ông Đặng Đức D – người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn Y và những người là thành viên của hộ gia đình ông Đặng Văn Y (gồm: bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, ông Ông Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B). Ngày 01/6/2018 và ngày 05/6/2018 Tòa án đã thực hiện việc giao Thông báo giao nộp chứng cứ ngày 01/6/2018 cho tất cả các đương sự trong vụ án (bút lục 187, 188 trong hồ sơ) có nội dung như sau:

“Tòa án nhân dân huyện R thông báo cho các đương sự trong vụ án yêu cầu các đương sự trong vụ án cung cấp các tài liệu, chứng cứ, văn bản sau đây:

1. Họ tên, nơi cư trú của những người đang quản lý và sử dụng phần đất có diện tích 578 m² thuộc thửa 772, 517 tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R, Tp. Hồ Chí Minh (phần đất liên quan đến việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất);

2. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp;

3. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải chứng minh sự phản đối đó là có căn cứ và phải đưa ra chứng cứ để chứng minh;

4. Đương sự lập đơn yêu cầu (nêu chi tiết yêu cầu) gửi cho Tòa án trong trường hợp đương sự có yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ hoặc yêu cầu Tòa án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Thời hạn giao nộp chứng cứ là ba mươi ngày kể từ ngày người có nghĩa vụ giao nộp chứng cứ nhận được thông báo giao nộp chứng cứ.

Nếu các đương sự có tên nêu trên không giao nộp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án, thì Tòa án nhân dân huyện R sẽ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Người không giao nộp chứng cứ hoặc giao nộp không đầy đủ chứng cứ, sẽ chịu hậu quả của việc không giao nộp hoặc không giao nộp đầy đủ đó”.

Hết thời hạn được ấn định theo nội dung thông báo nhưng Ông Đặng Đức D – người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn Y và những người là thành viên của hộ gia đình ông Đặng Văn Y (gồm: bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, ông Ông Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B) không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh có sự tồn tại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Duyên D và ông Đặng Văn Y.

[12] Biên bản hòa giải tại Tòa án ngày 04/11/2014 (bút lục 109, 110, 111 trong hồ sơ) thì Ông Đặng Đức D trình bày: liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V dĩ cùng với vợ của ông V đến trả tiền cọc cho ông Y. Sau đó, thì ông V đã trả đủ tiền cho ông Y. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông V đã quản lý sử dụng đất, xây dựng nhà ở và sử dụng mặt bằng để kinh doanh. Ông Y và những người là thành viên trong hộ gia đình ông Y không phản đối, không tranh chấp. Kể cả trong giai đoạn tranh chấp tại Tòa án, ông Y và những người là thành viên trong hộ gia đình ông Y không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với ông V.

[13] Phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán đất ký ngày 25/10/2003 ông V đã sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay, đã xây dựng nhà ở và thành lập Doanh nghiệp hoạt động trên đó. Ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Đồng thời, ông Y và các thành viên trong hộ gia đình ông Y vào thời điểm hộ gia đình ông Y được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phản đối, không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với việc ông Y đang sử dụng đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

[14] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V đối với ông Y về việc yêu cầu ông Y tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đúng theo hợp đồng mua bán đất ngày 25/10/2003 với diện tích đất còn lại là 578 m² trong hai thửa đất 772, 517 tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R, Thành phố T.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông V được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, Ông Đặng Đức D – người đại diện hợp pháp của ông Đặng Đức Y có đơn xin miễn nộp án phí ông Đặng Văn Y, lý do: ông Y là người cao tuổi. Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi và quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Hội đồng xét xử xem xét miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Y.

Vcác lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 và khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 262, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi;

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 48 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V đối với ông Đặng Văn Y:

1.1. Ông Đặng Văn Y, bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, Ông Đặng Đức D và Bà Đặng Thị Hiệp B thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V đối với phần đất có diện tích 412,5m² thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R (phần diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2949QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện R cấp cho hộ gia đình ông Đặng Văn Y vào ngày 25/6/2002.

1.2. Ông Đặng Văn Y, bà Đặng Thị A, Ông Đặng Văn C, ông Đặng Đức Nghĩa và Bà Đặng Thị Hiệp B thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V đối với phần đất có diện tích 165,5 m² thuộc thửa đất số 772, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện R (phần diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2925QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện R cấp cho hộ gia đình ông Đặng Văn Y vào ngày 25/6/2002.

Ông Trần Văn V có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật sang tên đối với phần đất nên trên theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Ông Đặng Văn Y được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn V số tiền 8.750.000đ (tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Trần Văn V đã đóng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2011/01316 ngày 31/10/2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện R.

3. Quyền kháng cáo:

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM
- VKSND huyện BC
- THADS huyện BC
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ

Hồ Thị Thanh Loan