

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM MỸ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 03/2018/DS-ST

Ngày: 26/6/2018.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM MỸ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tường Vy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Bình;

2. Bà Lại Thị Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hoài Minh – Thư ký TAND huyện Cẩm Mỹ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Bà Lê Thị Mỹ Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở TAND huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2015/TLST-HNGĐ ngày 02 tháng 02 năm 2015 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 43/2018/QĐST-HNGĐ ngày 18/5/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Trần Xuân S – Sn: 1986.

Địa chỉ: tổ 29, ấp Đ, xã PT, Tp. BH, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Xuân Tr – Sn: 1962.

Địa chỉ: số 30F/7, khu phố 2, phường TD, Tp. BH, tỉnh Đồng Nai. (theo văn bản ủy quyền lập ngày 03/11/2014). (Có mặt).

2. Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn T – Sn: 1956.

Địa chỉ: khu đôi 57, xã LG, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị H – 1957.

Địa chỉ: khu đôi 57, xã LG, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị M - Sn: 1961.

Địa chỉ: khu đôi 57, xã LG, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn K – Sn: 1963.

Địa chỉ: ấp S, xã LG, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn H – 1969.

Địa chỉ: ấp S, xã LG, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn Th – 1970.

Địa chỉ: ấp SC, xã LG, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn H1 – 1972.

Địa chỉ: ấp SC, xã LG, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị H1 – 1959 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H: Ông Đào Văn K – 1956.

Địa chỉ: khu đồi 57, xã LG, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đinh Thị Lan H – Sn: 1971.

Địa chỉ: số G398, tổ 3, khu phố 7, phường L, Tp. BH, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện được lập vào các ngày 23/6/2015, tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là anh Trần Xuân S, do ông Nguyễn Xuân Tr là đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 31/5/2010, ông Trần Xuân S có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 24.578m², thuộc thửa 100, tờ bản đồ 05 tại xã LG, huyện CM. Đất này khi mua đứng tên của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị S. Tuy nhiên, khi mua anh S trực tiếp thương lượng với bà Đinh Thị Lan H vì thời điểm sang nhượng bà H là người được ông H, bà S ủy quyền để toàn quyền sang nhượng đối với thửa đất trên. Việc ký hợp đồng sang nhượng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng A tỉnh Đồng Nai. Giá sang nhượng là 450.000.000 đồng và bên anh S đã đưa hết tiền cho bà Đinh Thị Lan H và bà H đã giao cho anh S bản chính giấy chứng nhận QSD đất.

Sau khi ký hợp đồng và giao tiền, thì anh S thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông H mất vào khoảng cuối năm 2011 và đến năm 2013 thì anh được biết 01 phần của thửa đất trên đang bị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên để đảm bảo thi hành án và tiếp sau đó đến năm 2014 thì bà S cũng mất. Sau đó, anh S đã gặp những người con của ông H, bà S để thỏa thuận yêu cầu họ làm thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất và đề nghị giao đất nhưng những người con của ông bà không hợp tác. Vì vậy, anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/5/2010, giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Phạm Thị S do bà Đinh Thị Lan H đại diện với anh Trần Xuân S đối với diện tích 24.578m², thuộc thửa 100, tờ bản đồ 05 tại xã LG, huyện CM có hiệu lực pháp luật và yêu cầu những người con của ông H, bà S giao diện tích đất trên cho anh.

* Tại biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải, bị đơn là Nguyễn Văn T trình bày: Cha ông là ông Nguyễn Văn H2 và mẹ là bà Phạm Thị S, ông H2 và bà S có 08 người con, ông là con đầu, đến bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn H1. Cha ông mất vào khoảng năm 2012, mẹ mất vào năm 2014. Trước khi cha mẹ ông mất có để lại di sản là thửa đất số 100, tờ bản đồ 05, tại xã LG, huyện CM. Khi mất cha mẹ ông không để lại di chúc, trước khi cha mẹ ông mất thì ông có nghe cha mẹ ông có đi vay tiền 01 người bên huyện LT. Tuy nhiên, việc vay tiền của ai và vay số tiền bao nhiêu thì ông không biết. Sau khi cha

mẹ ông mất thì ông Tr là người đại diện cho anh S có liên hệ với ông nói về việc cha mẹ ông đã sang nhượng thửa đất trên như lời trình bày của đại diện nguyên đơn thì lúc đó ông mới biết về hợp đồng sang nhượng trên. Hiện anh Trần Xuân S đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của diện tích 24.578m², thuộc thửa 100, tờ bản đồ 05 tại xã LG, huyện CM thì ông cũng đồng ý. Và đồng ý giao đất trên cho ông S, tuy nhiên vì thửa đất này hiện do 2 người em ông là Nguyễn Văn H và Nguyễn Văn Th đang canh tác nên ông không nói những người này được.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/4/2015, bị đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là con của ông H2, bà S và xác định ông H2, bà S có 08 người con như lời trình bày của ông T. Ông H2 mất vào năm 2012 và bà S mất vào năm 2014. Thửa đất 100, tờ bản đồ số 5 tại LG là của cha mẹ bà, khi mất ông H2, bà S không để lại di chúc. Theo bà, việc cha mẹ bà có ủy quyền đối với thửa đất trên bà không biết nhưng bà cho rằng chữ ký trong giấy ủy quyền không phải của cha mẹ bà. Nhưng theo bà nếu xác minh được đó là chữ ký của cha mẹ bà thì bà cũng đồng ý làm thủ tục sang tên đất cho anh S và không có tranh chấp gì.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2015, bị đơn là ông Nguyễn Văn K trình bày: Cha ông là ông Nguyễn Văn H2 và mẹ là bà Phạm Thị S, ông H2 và bà S có 08 người con, ông là con thứ 5, các anh em ông gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn H1. Cha ông mất vào khoảng năm 2012, mẹ mất vào năm 2014. Trước khi cha mẹ ông mất có để lại di sản là thửa đất số 100, tờ bản đồ 05, tại xã LG, huyện CM, cha mẹ ông không để lại di chúc. Ông không biết gì về việc cha mẹ ông ủy quyền bán đất, hay nợ tiền. Nay anh S khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì ông cũng đồng ý hợp tác để làm thủ tục sang nhượng cho anh S.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/4/2015, bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày: Cha ông là ông Nguyễn Văn H2 và mẹ là bà Phạm Thị S, ông H2 và bà S có 08 người con, ông là con thứ 6, các anh em ông gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn H1. Cha ông mất vào năm 2012, mẹ mất vào năm 2014. Cha mẹ ông mất không để lại di chúc. Trước khi mẹ ông mất thì ông có nghe mẹ ông nói có vay tiền của 1 người tên Đinh Thị Lan H số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông không biết gì về việc cha mẹ ông ủy quyền thực hiện các giao dịch đối với thửa đất 100, tờ bản đồ 05, tại LG. Theo ông chữ ký trong hợp đồng ủy quyền không phải chữ ký của cha ông, vì thời điểm đó cha ông bị tai biến. Tuy nhiên, nếu trong quá trình giải quyết vụ án nếu chứng minh đó là chữ ký của cha mẹ ông thì ông đồng ý ký giấy tờ để làm thủ tục sang nhượng đất cho anh San.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2015, bị đơn là ông Nguyễn Văn Th trình bày: Cha ông là ông Nguyễn Văn H2 và mẹ là bà Phạm Thị S, ông H2 và bà S có 08 người con, ông là con thứ 7, các anh em ông gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H1. Cha ông mất vào năm 2011, mẹ mất vào năm 2014. Cha mẹ ông mất không để lại di chúc. Ông không biết việc cha mẹ ông có ủy quyền cho bà H chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 100, tờ bản đồ 05, tại LG. Theo ông thời điểm ủy quyền này cha ông đang bị tai biến nên không thể thực hiện ủy quyền, còn chữ ký trong giấy ủy quyền cũng không phải

chữ ký của mẹ ông. Ông sẽ cung cấp các giấy tờ để đề nghị giám định chữ ký sau cho Tòa án, nếu nó đúng là chữ ký của cha mẹ ông thì ông đồng ý làm thủ tục sang tên thửa đất trên cho anh S.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/4/2015, bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Cha ông là ông Nguyễn Văn H2 và mẹ là bà Phạm Thị S, ông H2 và bà S có 08 người con, ông là con thứ 8, các anh em ông gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn Th. Cha ông mất vào năm 2011, mẹ mất vào năm 2014. Cha mẹ ông mất không để lại di chúc. Ông có biết việc cha mẹ ông có ủy quyền cho bà H đi vay dùm tiền cho cha mẹ ông với số tiền 200.000.000 đồng, và ông là người đi cùng mẹ ông để nhận số tiền trên, ông cũng có ký vào sổ nhận tiền. Còn việc cha mẹ ông có ký ủy quyền cho bà H để sang nhượng đất thì ông không biết. Ông cho rằng trong hợp đồng ủy quyền chữ ký của cha ông không đúng vì khi đó cha ông bị tai biến, còn chữ ký của mẹ ông là đúng. Hiện ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và ông đề nghị tòa án thu thập xác minh sự việc.

* Bị đơn là bà Nguyễn Thị M đã được tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc nhiều lần nhưng vẫn không có mặt theo giấy triệu tập nên không có lời khai.

* Theo biên bản ghi lời khai ngày 02/8/2016 của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H là ông Đào Văn K trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị H, ông và bà H có đăng ký kết hôn tại UBND xã LG. Bà H mất vào ngày 01/02/2015, bà H là con ruột của ông Nguyễn Văn H2 và bà Phạm Thị S. Đối với thửa đất 100, tờ bản đồ số 5 tại xã LG là của cha mẹ bà H, khi cha mẹ vợ mất, cũng như vợ ông (bà H) mất không để lại di chúc. Ông không biết gì đến việc sang nhượng thửa đất trên nên không có ý kiến gì. Và ông có làm đơn xin vắng mặt không tham gia vào các buổi làm việc, cũng như không tham gia phiên tòa.

* Theo biên bản ghi lời khai ngày 10/11/2015, biên bản đối chất của người có quyền nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Lan H trình bày: Vào ngày 10/9/2007, ông Nguyễn Văn H2 và bà Phạm Thị S có làm hợp đồng ủy quyền cho bà được quyền sử dụng, quản lý, chuyển nhượng, thế chấp vay vốn ngân hàng đối với tài sản là diện tích 24.578m², thửa 100, tờ bản đồ 05, tại xã LG, huyện CM; thời hạn ủy quyền là 36 tháng. Lý do làm giấy ủy quyền trên là do bà có cho ông H2, bà S vay số tiền 356.000.000 đồng và thỏa thuận sẽ trả trước khi hết thời hạn ủy quyền, khi giao tiền bà làm tờ giấy nhận tiền chứ không lập giấy vay, khi nhận tiền có 1 người con của bà S đi theo. Nhưng khi gần hết thời hạn ủy quyền ông H2, bà S vẫn không trả nợ cho bà nên bà đã sang nhượng thửa đất trên cho anh Trần Xuân S với giá là 450.000.000 đồng. Anh S đã giao hết số tiền trên cho bà, việc sang nhượng trên bà có thông báo cho ông H2, bà S và các con của ông bà. Khi nhận được tiền từ anh S thì bà có thông báo cho ông H2, bà S lên để thực hiện việc khấu trừ nợ nhưng ông H2, bà S không lên nên bà đã tự khấu trừ số tiền vay trên. Còn lại 94.000.000 đồng là tiền để lại tính lãi suất nhưng do các con của ông H2, bà S không lên gặp bà nên bà vẫn còn giữ số tiền trên. Hiện nay, anh S có tranh chấp yêu cầu những người con của ông H2, bà S thực hiện theo hợp đồng sang nhượng QSD đất thửa đất trên thì bà không có ý kiến gì và đề nghị những người con của ông H2, bà S hợp tác để làm thủ tục sang tên cho anh S.

* Ý kiến của đại diện VKSND huyện Cẩm Mỹ: Việc thụ lý, thu thập chứng cứ của tòa án được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Về xác định quan hệ tranh chấp: anh Trần Xuân S khởi kiện các con của ông H2, bà S vì cho rằng ông H2, bà S đã sang nhượng đất cho anh nhưng ông bà đã chết nhưng những người con của ông H2, bà S không thực hiện việc sang tên và giao đất. Xét những bị đơn trong vụ án này là người thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, nên vụ án trên là việc thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại theo Điều 615 BLDS và quan hệ tranh chấp vụ án này được xác định là tranh chấp khác về dân sự theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật TTDS.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H2, bà S do bà H làm đại diện theo ủy quyền sang nhượng cho anh S là đúng quy định pháp luật. Lời khai của những người con của ông H2, bà S thể hiện có người cũng biết đến hợp đồng ủy quyền và hợp đồng sang nhượng trên. Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời khai của các đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: anh Trần Xuân S có đơn khởi kiện các ông bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H (đã chết sau khi có đơn khởi kiện), để yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng QSD đất giữa anh và ông H2, bà S (do bà H đại diện theo ủy quyền) và yêu cầu các ông bà trên giao đất, vì anh S cho rằng các ông bà trên đang quản lý diện tích đất mà anh S đã nhận sang nhượng của ông H2, bà S là cha mẹ ruột của các ông bà trên nhưng ông H2 mất vào năm 2011 và bà S mất năm 2014. Hiện các ông bà trên đều cư trú tại huyện CM và diện tích đất tranh chấp cũng tọa lạc tại huyện CM. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 BTTDS thì đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Về thủ tục tố tụng: Các ông bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn H1 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt; bà Đinh Thị Lan H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ cho bà H là ông Đào Văn K có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà trên là phù hợp theo quy định tại Điều 227, 228 BLTTDS.

[2] Về nội dung vụ án: Theo các chứng cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Việc anh S có nhận sang nhượng QSD đất có diện tích 24.578m², thửa 100, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại xã LG là có, điều đó thể hiện qua Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 31/5/2010,

giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Phạm Thị S, do bà Đinh Thị Lan H đại diện theo ủy quyền chuyển nhượng cho anh Trần Xuân S.

Tuy nhiên, vì hợp đồng chuyển nhượng đất trên không do người đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất trực tiếp ký sang nhượng mà do người được ủy quyền là bà Đinh Thị Lan H đại diện ký sang nhượng, nên các con của ông H2, bà S cho rằng hợp đồng ủy quyền giữa cha mẹ các ông bà với bà Đinh Thị Lan H là không hợp pháp, vì hợp đồng ủy quyền này ký khi cha của các ông bà đang bị bệnh. Tuy nhiên, trong quá trình thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử tòa án đã cho các ông bà trên cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh hợp đồng ủy quyền là không hợp pháp nhưng các ông bà trên không cung cấp, khi tòa án triệu tập các buổi làm việc tiếp theo, triệu tập hòa giải và đến tại phiên tòa hôm nay thì các ông bà trên không lên làm việc (chỉ có ông T lên 1 lần trong buổi hòa giải). Ngoài ra, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Phòng công chứng số 4 về tính hợp pháp của văn bản ủy quyền, thì Phòng công chứng số 4 có trả lời là việc ký hợp đồng ủy quyền trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, khi thực hiện việc ủy quyền trên thì cả 03 người là ông H2, bà S và bà H đều có mặt tại Phòng công chứng. Như vậy, từ hợp đồng ủy quyền về việc ông H2, bà S ủy quyền cho bà H có các quyền sử dụng, quản lý, chuyển nhượng đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 05, tại xã LG, huyện CM là đúng pháp luật. Nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do bà H đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà S chuyển nhượng đất đối với thửa đất trên cho anh Trần Xuân S thực hiện đúng theo quy định về mặt nội dung và hình thức; đồng thời anh S cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận sang nhượng là đã trả đủ tiền đúng thời hạn và phương thức cho bên chuyển nhượng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của anh Trần Xuân S là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng ngày 31/5/2010, giữa anh và ông H2, bà S, do bà H đại diện ký chuyển nhượng đối với diện tích 24.578m², thửa 100, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại xã LG, theo văn bản công chứng số 1446, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng A tỉnh Đồng Nai có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì thửa đất trên hiện do các con ông H2, bà S đang quản lý, sử dụng nên cần buộc các ông bà trên giao quyền sử dụng thửa đất này cho anh Trần Xuân S.

Anh S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên QSD đúng theo quy định pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì chấp nhận yêu cầu của anh S nên tạm ứng chi phí tố tụng anh S đã nộp là 8.325.000 đồng, nên buộc các ông bà trên liên đới trả lại cho anh S số tiền trên.

[3] Về án phí: Vì chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là công nhận hợp đồng có hiệu lực nên cần buộc các ông bà liên đới nộp số tiền án phí DSST là 200.000 đồng.

* Về quan điểm của đại diện VKSND huyện Cẩm Mỹ: Đối với quan hệ tranh chấp VKS cho rằng đây là quan hệ tranh chấp khác theo khoản 14 Điều 26 Bộ luật TTDS, vì đây là việc thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại là không chính xác. Bởi lẽ, về quan hệ tranh chấp của vụ án này là phát sinh từ hợp đồng dân sự, cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Còn Điều 615 BLDS 2015 là quy định về nghĩa vụ do người chết để lại để xác định nghĩa vụ của các đương sự khi có tranh chấp phát sinh chứ đó không phải là yếu tố để quyết định quan hệ tranh chấp vụ án. Đồng thời, vì giao dịch dân sự này đã được thực hiện

trước ngày Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực và có tranh chấp nên việc giải quyết vụ án là áp dụng theo quy định tại Bộ luật Dân sự 2005.

Còn các quan điểm khác của VKS là phù hợp với quy định pháp luật nên HĐXX ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266; Điều 227; Điều 228 BLTTDS; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 BLDS 2005; Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí lệ phí của Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là anh Trần Xuân S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Phạm Thị S, do bà Đinh Thị Lan H làm đại diện theo ủy quyền ký kết với anh Trần Xuân S, đối với diện tích đất 24.578m², thửa 100, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại xã LG, ký ngày 31/5/2010 theo văn bản công chứng số 1446, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng A tỉnh Đồng Nai, có hiệu lực pháp luật.

- Buộc các ông bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn H1, người kế thừa quyền, nghĩa vụ cho bà Nguyễn Thị H là ông Đào Văn K giao quyền sử dụng đất diện tích 24.578m², thửa 100, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại xã LG, huyện CM, tỉnh Đồng Nai cho anh Trần Xuân S.

Anh S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên QSD đúng theo quy định pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc các ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn H1 và ông Đào Văn K liên đới trả cho anh Trần Xuân S tiền chi phí tố tụng là: 8.325.000 đồng (*Tám triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng*)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo mức quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2005.

2/ Về án phí:

- Buộc các ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn H1 và ông Đào Văn K liên đới nộp 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) án phí DSST.

- Hoàn trả cho anh Trần Xuân S số tiền 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*) tạm ứng án phí anh đã nộp tại Biên lai thu tiền số 006875 ngày 30/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

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.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Cẩm Mỹ;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Tường Vy