TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THANH HÓA** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2023/DS -ST
Ngày: 18/5/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA - TỈNH THANH HÓA

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tân
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Văn Tiến
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Bùi Thị Hằng - Thư ký Tòa án thành phố Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa tham gia phiên tòa*:** Bà Bùi Thị Trà My - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa xét sử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2022/TLST- DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc : "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2023/QĐXXST - DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự :

Nguyên đơn:
1. Ông Nguyễn Cao C - Sinh năm 1950
2. Bà Bùi Thị Đ - Sinh năm 1955 "Có mặt"

Cùng địa chỉ: Số 66 Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Chị Nguyễn Thị Vân A - Sinh năm 1984 "Có mặt"

Địa chỉ: Số nhà 06/56 đường T, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn:
1. Ông Vũ Hoàng Thanh V - Sinh năm 1956 "Vắng mặt"
2. Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1959 "Vắng mặt"

Cùng địa chỉ: Số 68 Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/12/2019, ông Nguyễn Cao Cvà bà Bùi Thị Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại địa chỉ: 66 Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa cho gia đình hàng xóm là ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H; thông tin theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Thanh Hóa chứng nhận số 2560; quyển số 06 cụ thể như sau: Thửa đất

số: 118a; Tờ bản đồ số: 04; Diện tích chuyển nhượng: 7,1m^2 (Bằng chữ: *Bảy phẩy một mét vuông*); Hình thức sử dụng: sử dụng riêng: 7,1m^2; Mục đích sử dụng: đất ở đô thị; Giá chuyển nhượng: 100.000.000đ (Bằng chữ: *Một trăm triệu đồng*).

Theo hợp đồng ký kết giữa các bên thể hiện: Tại điều 3 của Hợp đồng có ghi nhận: bên mua có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định: Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất; Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động.

Kể từ sau khi thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đến nay đã hơn 02 năm, gia đình ông V, bà H đã thanh toán đủ tiền cho gia đình ông C bà Đ, và gia đình ông bà C Đ đã bàn giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng, tuy nhiên gia đình ông bà C Đ liên tục yêu cầu phía bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ đăng ký biến động theo thỏa thuận tại Hợp đồng và quy định của pháp luật. Tuy nhiên gia đình ông bà V, H vẫn cố tình không thực hiện, làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới việc thực hiện quyền lợi hợp pháp của gia đình ông bà đối với diện tích đất còn lại.

Ngày 22/6/2022, gia đình ông C bà Đ đã có Thông báo bằng văn bản lần cuối để gửi tới ông bà V H. Đã quá thời hạn phối hợp nhưng ông bà V H vẫn cố tình chây ỳ, không thực hiện nghĩa vụ đăng ký biến động theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình, ông C, bà Đ đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa xem xét và giải quyết: Buộc gia đình ông V, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2560; quyển số 06 do Văn phòng công chứng Thanh Hóa chứng nhận ngày 11/12/2019 với diện tích đất là 7,1m^2. Ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất diện tích đất là 7,1m^2 với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho bị đơn là ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên ông V, bà H không đến Tòa án để tự khai cũng như không tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Tại buổi xem xét thẩm định tài sản, ông V có mặt nhưng ông V từ chối ký biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cho Hội đồng thẩm định tiến hành.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, kể từ khi toà án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, 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 tố tụng***: Bị đơn là ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H vắng mặt, bị đơn đã được Toà án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật mà vẫn vắng mặt, nguyên đơn đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án. Nên Toà án căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự để giải quyết vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[**2**] ***Thẩm quyền và quan hệ tranh chấp***: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được ký kết giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, nơi ký kết hợp đồng cũng như địa chỉ của bị đơn và địa chỉ tài sản thế chấp tại phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa do vậy khi phát sinh tranh chấp Toà án nhân dân thành phố Thanh Hóa giải quyết là đúng thẩm quyền(Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự).

[3] ***Về nội dung*:**

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 12 năm 2019, số công chứng 2560, quyển số 06.TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng thể hiện Ông Nguyễn Cao C, bà Bùi Thị Đ là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất tại thửa số 118a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ tại 66 Đinh Công Tráng, phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, đã chuyển nhượng một phần diện tích đất là 7,1m^2 tại thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H, giá chuyển nhượng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng);

Sau khi ký kết hợp đồng, ông bà Vân, Hằng đã thanh toán đủ số tiền và ông bà C Đ cũng đã bàn giao đủ diện tích đất theo thỏa thuận.

Tại Điều 3 của hợp đồng thể hiện: Bên B, tức ông V, bà H có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, bên A có nghĩa vụ ký các giấy tờ liên quan để bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký.

Như vậy, hợp đồng được ký kết giữa các bên trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng; ông C, bà Đ đã bàn giao đủ diện tích đất, ông V, bà H đã giao đủ số tiền theo thỏa thuận. Qua xem xét thẩm định tài sản thì toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng 7,1m^2 gia đình ông V, bà H đã nhận và xây nhà kiên cố, các bên cũng như các hộ dân liền kề cũng không có tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng này. Bên phía nguyên đơn cũng có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng, và thực tế các bên đã thực hiện xong nội dung giao nhận tiền và giao đất, tuy nhiên do ông V, bà H không tiến hành hoàn tất các thủ tục để trình cấp có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 7,1m^2 từ ông C bà Đ sang ông V và bà H.

Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông V, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2560; quyển số 06 do Văn phòng công chứng Thanh Hóa chứng nhận ngày 11/12/2019 với diện tích đất là 7,1m^2. Ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn tất thủ tục đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất diện tích đất là 7,1m^2 với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là có căn cứ chấp nhận.

[4] ***Về án phí***: Ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 500; Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273; Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cao C và bà Bùi Thị Đ: Yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2560; quyển số 06 do Văn phòng công chứng Thanh Hóa chứng nhận ngày 11/12/2019 với diện tích đất là 7,1m^2 tại thửa số 118a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ tại 66 Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Cao C, bà Bùi Thị Đ và bên nhận chuyển nhượng Ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất diện tích đất là 7,1m^2 cho Ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H theo quy định. (Ông C, bà Đ có nghĩa vụ ký các giấy tờ liên quan để ông V, bà H thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất phần chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật).

Về án phí: Ông Vũ Hoàng Thanh V và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 điều 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;

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án. /.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND TP.Thanh hóa;
- Chi cục THATP Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Tân