TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2019/DS-ST
Ngày: 28/10/2019.
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Ông **Trịnh Hữu Chinh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Châu Quốc Tuấn**

2. Bà **Võ Thị Điệp**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Hồ Thị Đào** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa:* Bà **Võ Thị Bích Phượng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/10 và 28/10/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 191/2019/TLST-DS, ngày 27 tháng 3 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 176/2019/QĐXXST-DS ngày 11/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 133/2019/QĐST-DS ngày 30/9/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Nguyễn Thành T1**, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Đường Trần Thị N, khóm 2, phường 4, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông T1 là ông Lê Thanh H, sinh năm 1956; Địa chỉ: Khóm Mỹ T2, thị trấn Mỹ T3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2019).

Bị đơn: **Trần Văn L**, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Khóm Mỹ T5, thị trấn Mỹ T3, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Trần Văn T4, sinh năm 1954;

Võ Thị N, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp Đông M, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông H và bà N có mặt; anh L và ông T4 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 (ông T1 ủy quyền cho ông Lê Thanh H) trình bày: Vào ngày 12/10/2017, anh Trần Văn L có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành T1 thửa đất số 122, tờ bản đồ số 09, diện tích 177m^2 và 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất 122, diện tích xây dựng 97,6m^2 với giá là 550.000.000đồng, ông T1 đã trả đủ tiền cho anh L và đến ngày 15/6/2018, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CN 939027.

Theo thỏa thuận, sau khi anh L nhận đủ tiền và ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì anh L sẽ giao nhà và đất cho ông T1. Tuy nhiên, anh L đã không thực hiện hợp đồng như hai bên đã thỏa thuận và ông T1 đã nhiều lần yêu cầu anh L giao nhà và đất nhưng anh L vẫn không giao.

Mặt khác, căn nhà và đất mà anh L chuyển nhượng cho ông T1 thì hiện nay ông Trần Văn T4 và bà Võ Thị N (cha mẹ anh L) quản lý dùng vào việc để đồ đạc, thắp hương (đốt nhang), không sử dụng vào việc để ở và ông T1 cũng đã yêu cầu ông T4 và bà N di dời đồ đạc trong nhà đi nơi khác để giao nhà và đất cho ông T1 nhưng ông T4 và bà N không đồng ý. Nay ông T1 yêu cầu anh L, ông T4 và bà N có nghĩa vụ liên đới di dời các đồ đạc có trong căn nhà cấp 4 và các tài sản khác có trên thửa đất 122 để giao cho ông T1 diện tích đất 177m^2, thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 09 và căn nhà cấp 4 có trên đất (diện tích 97,6m^2), đất tọa lạc tại ấp Đông M, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp do ông T1 được cấp quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông T1 không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Đối với bị đơn là anh Trần Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T4 đã được tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo hòa giải và triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có văn bản ý kiến, không tham gia hòa giải và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N trình bày: Bà là vợ của ông T4, mẹ của anh L, việc anh L chuyển nhượng căn nhà cấp 4 và đất thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 09 (đang tranh chấp), tọa lạc tại ấp Đông M, xã

Mỹ H, huyện Cao L cho ông Nguyễn Thành T1 thì bà không biết. Bà không đồng ý theo yêu cầu của ông T1, vì căn nhà và đất đang tranh chấp là của bà và ông T4, không phải của anh L. Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

- Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2017 (Bản photo);

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Bản photo);

+ Công văn số 295/CNVPĐKĐĐ-CCTT ngày 29/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L về việc cung cấp thông tin và Trích lục bản đồ địa chính ngày 28/3/2019 (Bản chính);

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung tài liệu, chứng cứ nào.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu về việc chấp hành thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, việc chấp hành thủ tục tố tụng tại phiên tòa của Hội đồng xét xử là bảo đảm đúng trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ, nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa thì căn nhà và đất đang tranh chấp anh L đã chuyển nhượng cho ông T1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1. Buộc anh L, ông T4 và bà N có nghĩa vụ liên đới di dời các đồ đạc có trong căn nhà cấp 4 và các tài sản khác có trên thửa đất 122 để giao cho ông T1 diện tích đất 177m^2 (đo đạc thực tế 167,3m^2), thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 09 và căn nhà cấp 4 có trên đất, diện tích 97,6m^2 (đo đạc thực tế 108,4m^2), đất tọa lạc tại ấp Đông M, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp, đất và nhà do ông T1 đứng tên quyền sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 quan hệ pháp luật, xét thấy: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan T4 tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo quy định của pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, xét thấy: Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; đồng thời tài sản đang tranh chấp tọa lạc tại xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập vào ngày 12/10/2017, đến nay nguyên đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[4] Về tố tụng, xét thấy: Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Hội thẩm nhân dân chính thức là ông Phạm Phước Tâm và bà Hồ Thị Mai Hương, Hội thẩm nhân dân dự khuyết là ông Lê Đình Thủ, ông Trần Văn Bé Hai, ông Lương Thanh Trung, bà Võ Thị Điệp và bà Phan Thị Mướt. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay do ông Phạm Phước Tâm, bà Hồ Thị Mai Hương, ông Lê Đình Thủ, ông Trần Văn Bé Hai, ông Lương Thanh Trung và bà Phan Thị Mướt bận đi công tác nên thay thế ông Tâm, bà Hương, ông Đình Thủ, ông Bé Hai, ông Trung và bà Mướt là ông Châu Quốc Tuấn. Các đương sự thống nhất việc thay đổi này và không yêu cầu thay đổi ai trong những người tiến hành tố tụng. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Đối với bị đơn là anh Trần Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T4 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, tại phiên tòa bà N cũng xác định việc ông T1 khởi kiện anh L, ông T4 và bà thì anh L và ông T4 đều biết, nhưng họ không có ý kiến.

Tại phiên tòa, ông H (đại diện theo ủy quyền của ông T1) và bà N đều thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định ngày 25/4/2019, sơ đồ đo đạc ngày 12/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L và thống nhất với biên bản định giá của Hội đồng định giá. Các đương sự đều thống nhất xác định hai bên chỉ tranh chấp diện tích đất 177m^2 (đo đạc thực tế 167,3m^2), thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 09 và 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất 122, diện tích xây dựng 97,6m^2 (đo đạc thực tế 108,4m^2), đất tọa lạc tại xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp và hiện tại đất và nhà do ông T1 đứng tên quyền sử dụng, không tranh chấp diện tích đất nào khác và cũng chỉ tranh chấp về quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không tranh chấp quan hệ pháp luật nào khác; các đương sự cũng xác định trong vụ án này chỉ liên quan đến những đương sự trên, không liên quan đến đương sự nào khác. Đồng thời, ông H cũng xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện nay ông T1 đang quản lý, không thế chấp hay cầm cố cho ai.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T1 về việc yêu cầu anh L, ông T4 và bà N có nghĩa vụ liên đới di dời các đồ đạc có trong căn nhà cấp 4 và các tài sản khác có trên thửa đất 122 để giao cho ông T1 diện tích đất 177m^2 (đo đạc thực tế 167,3m^2), thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 09 và 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất 122, diện tích xây dựng 97,6m^2 (đo đạc thực tế 108,4m^2), đất tọa lạc tại ấp Đông M, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp do ông T1 đứng tên quyền sử dụng là hoàn toàn có căn cứ. Bởi lẽ: Vào ngày 12/10/2017, anh Trần Văn L có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành T1 thửa đất số 122, tờ bản đồ số 09, diện tích 177m^2 và 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất 122, diện tích xây dựng 97,6m^2 với giá là 550.000.000đồng, ông T1 đã trả đủ tiền cho anh L và đến ngày 15/6/2018 ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận, sau khi anh L nhận đủ tiền và ông T1 được cấp quyền sử dụng thì anh L sẽ giao nhà và đất cho ông T1, nhưng anh L đã không thực hiện đúng như hai bên đã thỏa thuận. Căn nhà và đất mà anh L đã chuyển nhượng cho ông T1 hiện do ông Trần Văn T4 và bà Võ Thị N (cha mẹ anh L) quản lý dùng vào việc để đồ đạc và thắp hương (đốt nhang), không sử dụng vào việc để ở và ông T1 cũng đã yêu cầu ông T4 và bà N di dời đồ đạc trong nhà đi nơi khác để giao nhà và đất cho ông T1 sử dụng nhưng ông T4 và bà N không đồng ý. Việc anh L và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Mặt khác, tại phiên tòa bà N (vợ của ông T4, mẹ anh L) xác định phần đất và nhà hiện đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà và ông T4, trước đây bà và ông T4 được cấp quyền sử dụng, sau đó bà và ông T4 có làm hợp đồng tặng cho hay hợp đồng chuyển nhượng (bà không nhớ rõ) cho anh L đứng tên quyền sử dụng. Sau khi anh L đứng tên quyền sử dụng đất bà có nghe anh L nói do kinh doanh, buôn bán gas không thuận lợi nên cần một số tiền lớn để làm ăn. Còn việc anh L chuyển nhượng nhà và đất đang tranh chấp cho ông T1 thì bà và ông T4 không biết. Sau khi anh L đứng tên quyền sử dụng thì bà và ông T4 không còn ở trong căn nhà và đất đang tranh chấp, hiện nay căn nhà này bà và ông T4 quản lý nhưng chỉ dùng vào việc để đồ đạc và thắp hương (đốt nhang), không sử dụng vào việc để ở; hiện nay bà và ông T4 đang ở nhà khác đối diện với căn nhà đang tranh chấp. Bà và ông T4 không đồng ý theo yêu cầu của ông T1, vì căn nhà và đất là của bà và ông T4 nhưng ông, bà không có chứng cứ gì để chứng minh. Do đó, việc ông T1 khởi kiện yêu cầu anh L, ông T4 và bà N có nghĩa vụ liên đới di dời các đồ đạc có trong căn nhà cấp 4 và các tài sản khác có trên thửa đất 122 để giao cho ông T1 diện tích đất 177m^2 (đo đạc thực tế 167,3m^2), thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 09 và 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất 122, diện tích xây dựng 97,6m^2 (đo đạc thực tế 108,4m^2), đất tọa lạc tại ấp Đông M, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp do ông T1 đứng tên quyền sử dụng là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T1.

[7] Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra, thì các đương sự không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng 2.654.000đồng, anh L, ông T4 và bà N phải liên đới chịu; do ông T1 đã nộp tạm ứng và chi xong, nên thu của anh L, ông T4 và bà N để trả lại cho ông T1.

[9] Về án phí: Anh Trần Văn L, ông Trần Văn T4 và bà Võ Thị N phải liên đới chịu 17.784.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Thành T1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.875.000đồng theo biên lai số 0006377 ngày 19/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 203 của Luật đất đai; các Điều 429, 500, 502 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm c, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, điểm b, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T1.

- Buộc anh Trần Văn L, ông Trần Văn T4 và bà Võ Thị N có nghĩa vụ liên đới di dời các đồ đạc có trong căn nhà cấp 4 (trừ căn nhà) và các tài sản khác có trên thửa đất 122 để giao cho ông Nguyễn Thành T1 diện tích đất 167,3m^2 và căn nhà cấp 4 diện tích 108,4m^2, thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 09, đất và nhà tọa lạc tại ấp Đông M, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp do ông T1 đứng tên quyền sử dụng *(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 25/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L).*

- Ông Nguyễn Thành T1 được quyền sử dụng diện tích đất 167,3m^2 và căn nhà cấp 4 diện tích 108,4m^2, thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 09, đất và nhà tọa lạc tại ấp Đông M, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Thành T1 đứng tên quyền sử dụng *(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 25/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L).*

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng 2.654.000đồng (Hai triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng), anh L, ông T4 và bà N phải liên đới chịu; do ông T1 đã nộp tạm ứng và chi xong, nên thu của anh L, ông T4 và bà N để trả lại cho ông T1.

- Về án phí: Anh Trần Văn L, ông Trần Văn T4 và bà Võ Thị N phải liên đới chịu 17.784.000đồng (Mười bảy triệu bảy trăm tám mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Thành T1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.875.000đồng theo biên lai số 0006377 ngày 19/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS HCL;
- CCTHADS HCL;
- Toà án Tỉnh;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trịnh Hữu Chinh