

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 20/2019/DSST

Ngày: 26/7/2019.

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 HUYỆN CHÂU THÀNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Chói.

2. Ông Nguyễn Việt Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Mộng – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2019/QĐXX-ST ngày 21 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2019/QĐST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Phạm Ngọc P.

Địa chỉ: 2/22/19 đường 3/2 phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Bị đơn: Nguyễn Văn S.

Trần Thị U.

Địa chỉ: ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn Văn H.

Địa chỉ: ấp Khánh Bình, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

2/ Nguyễn Văn S1.

Địa chỉ: ấp So Đũa Lớn, xã Thạnh Xuân, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Tạm trú: ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

(vắng mặt).

3/ Nguyễn Văn M.

Địa chỉ: ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

(vắng mặt).

4/ Nguyễn Văn B.

Địa chỉ: ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

(vắng mặt).

5/ Nguyễn Văn H1.

Địa chỉ: ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

(vắng mặt).

6/ Nguyễn Kim L.

Địa chỉ: ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/7/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/01/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Ngọc P trình bày:

Vào ngày 11/10/2010 bà Phạm Ngọc P và ông Huỳnh Hùng C (chết năm 2011) có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị U diện tích 485m² thửa đất số 1167 tờ bản đồ số 05 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000499 cấp ngày 24/6/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn S vị trí đất tại ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang). Khi mua chỉ làm giấy tay đến ngày 15/11/2012 làm hợp đồng theo quy định của pháp luật và chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đông Phú – huyện Châu Thành – tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng là 106.700.000 đồng nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn và nguyên đơn cũng đã nhận phần đất chuyển nhượng. Nguyên đơn cũng đã nhiều lần yêu cầu bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bị đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không giao. Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng các con ông S và bà U đều biết và không có ý kiến gì. Nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn Phạm Ngọc P được quyền sử dụng đất diện tích nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Vào ngày 11/10/2010 ông Nguyễn Văn S và vợ là bà Trần Thị U có chuyển nhượng cho bà Phạm Ngọc P và ông Huỳnh Hùng C (chết năm 2011) diện tích 485m² thửa đất số 1167 tờ bản đồ số 05 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000499 cấp ngày 24/6/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn S vị trí đất tại ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang). Khi mua chỉ làm giấy tay đến ngày 15/11/2012 làm hợp đồng theo quy định của pháp luật và chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đông Phú – huyện Châu Thành – tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng là 106.700.000 đồng bị đơn đã nhận đủ tiền và cũng đã giao đất cho nguyên đơn quản

lý, khi chuyển nhượng các con bị đơn đều biết và đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho nguyên đơn. Bị đơn ông Nguyễn Văn S đồng ý giao cho nguyên đơn Phạm Ngọc P phần đất đã chuyển nhượng nêu trên.

Bị đơn bà Trần Thị U trình bày: bà U đồng ý với ý kiến của ông S, đồng ý giao phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn bà U không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn S1, Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn M đều trình bày thống nhất với nhau về việc ông S, bà U có chuyển nhượng phần đất diện tích 485m² thửa đất số 1167 tờ bản đồ số 05 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000499 cấp ngày 24/6/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn S vị trí đất tại ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang) cho bà P các anh S, anh B, anh M, anh H1 đều biết việc này và đồng ý việc chuyển nhượng nêu trên, không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 484.7m² thửa đất số 1167 tờ bản đồ số 05 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000499 cấp ngày 24/6/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn S vị trí đất tại ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ theo hồ sơ kỹ thuật đo đạc của công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng hiện đại chi nhánh Hậu Giang ngày 22/4/2019. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ án phí, chi phí thẩm định, định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Phạm Ngọc P khởi kiện bị đơn Nguyễn Văn S và Trần Thị U yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn có nơi cư trú tại ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Do đó căn cứ vào Điều 26, 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do, do đó Tòa án căn vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn và bị đơn đều khai thống nhất vào ngày 11/10/2010 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 485m² thửa đất số 1167 tờ bản đồ số 05 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000499 cấp ngày 24/6/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn S vị trí đất tại ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang). Khi mua chỉ làm giấy tay đến ngày 15/11/2012 làm hợp đồng theo quy định của pháp luật và chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đông Phú – huyện Châu Thành – tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng là 106.700.000 đồng bị đơn đã nhận đủ tiền và cũng đã giao đất cho nguyên đơn quản lý. Việc chuyển nhượng các con bị đơn đều biết và không có ý kiến gì đồng ý với việc chuyển nhượng. Qua đo đạc thực tế diện tích tranh chấp 484.7m² nguyên đơn và bị đơn thống nhất với diện tích này. Nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế, bị đơn cũng đồng ý với diện tích đo đạc thực tế, nguyên đơn bị đơn đều không có tranh chấp về cây trồng trên đất, xác định cây trồng trên đất là của nguyên đơn. Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, công nhận cho nguyên đơn diện tích đất theo đo đạc thực tế có diện tích 484.7m² thửa đất số 1167 tờ bản đồ số 05 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000499 cấp ngày 24/6/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn S vị trí đất tại ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ theo hồ sơ kỹ thuật đo đạc của công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng hiện đại chi nhánh Hậu Giang ngày 22/4/2019.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định và định giá ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ và quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 164, 165, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 688, 697, 699, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 127 luật đất đai năm 2003.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012, công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 484.7m² có chiều ngang trước và sau 10m, chiều dài hai cạnh 48.50m, thửa đất số 1167 tờ bản đồ số 05 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000499 cấp ngày 24/6/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn S vị trí đất tại ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ theo hồ sơ kỹ thuật đo đạc của công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng hiện đại chi nhánh Hậu Giang ngày 22/4/2019 (có hồ sơ kỹ thuật kèm theo). Bà Phạm Ngọc P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn Phạm Ngọc P tự nguyện chịu là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp số 0017995 ngày 25/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành - tỉnh Hậu Giang thành án phí nguyên đơn Phạm Ngọc P không phải nộp thêm.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá 6.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp xong.

3/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

4/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thanh Nhân