

Bản án số: 118 /2019/DS-ST

Ngày: 20 - 8 - 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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – chủ Tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng

2. Ông Nguyễn Chí Lin

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 201/2019/TLST- DS ngày 03 tháng 5 năm 2019 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2019/QĐXX-ST ngày 19 tháng 8 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn:

Bà Lê Thị Thanh Tr, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền cho bà Tr là ông Phạm Văn Y, sinh năm 1967. Địa chỉ: 50 Ấp 2, xã Tam Phước (Theo văn bản ủy quyền số 4578, quyền số 01 - SCT/CK,ĐC ngày 19/12/2018) (có mặt)

2.Bị đơn: Bà Lê Kim H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: 130 B Nguyễn Đình Chiểu, phường 3, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: 169 Ngô Quyền, Khu phố 2, Phường Hiệp Phú, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, Xuân Thới Thượng, Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2/ Bà Bùi Thị S, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Rừng Dầu, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

3.3/ Ông Phạm Văn Ph, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: 169 Ngô Quyền, Khu phố 2, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/ Ông Châu Văn T, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: 67/7D Dân Thắng 1, xã Tân Thới Nhì, huyện hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh Tr do ông Phạm Văn Y đại diện trình bày: vào ngày 29/5/2018, bà Lê Thị Thanh Tr cùng với Lê Kim Hu và ông Phạm Văn Ph có thỏa thuận với nhau là bà Huyền và ông Phương chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh Tr phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 Mỹ Hạnh Nam với diện tích 110m² loại đất thổ. Bà H và ông Ph đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung với Nguyễn Thị Y, Bùi Thị S, Phạm Văn Ph, Phạm Văn Ph và Châu Văn T ngày 26/01/2018. Do đó bà H và ông Ph ký hợp đồng ủy quyền cho bà Tr diện tích đất nêu trên theo hợp đồng ủy quyền số 18547 quyền số 05TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực. Giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng), bà Tr đã trả tiền đầy đủ cho bà H và ông Ph và bà H và ông Ph đã giao đất cho bà Tr xây nhà kiên cố ở xong từ tháng 5/2018. Bà Tr có nhiều lần yêu cầu bà H và ông Ph ký hợp đồng chuyển quyền cho bà Tr để bà Tr thực hiện kê khai đăng ký đất nhưng bà H và ông Ph không thực hiện. Do đó bà Tr yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H và ông Ph phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Tr; công nhận cho bà Tr được quyền sử dụng đất nêu trên và được đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bị đơn bà Lê Kim H và ông Phạm Văn Ph trình bày: Ông bà thừa nhận vào ngày 29/5/2018 có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh Tr phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 Mỹ Hạnh Nam với diện tích 110m² loại đất thổ với giá chuyển nhượng 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng) ông bà đã giao đất cho bà Tr xây nhà xong và ký hợp đồng ủy quyền cho bà Tr. Nay bà Tr yêu cầu ông bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng ra công chứng là ông bà không đồng ý vì đã ra công chứng ký hợp đồng ủy quyền xong rồi. Bà Tr được đi kê khai đăng ký đất ông bà không khiếu nại gì. Đồng thời ông bà xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Y, bà Bùi Thị S, ông Phạm Văn Ph và ông Châu Văn T là những người đồng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Lê Kim H và ông Phạm Văn Ph cũng thống nhất để ông Ph và bà H chuyển nhượng phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 Mỹ Hạnh Nam với diện tích 110m² loại đất thổ thuộc

quyền sử dụng của ông Ph và bà H cho bà Lê Thị Thanh Tr, các ông bà không có khiếu nại hay tranh chấp gì.

Quan điểm kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lê Thị Thanh Tr là buộc ông Ph bà H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tr phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 Mỹ Hạnh Nam với diện tích 110m² loại đất thổ. Bà Tr được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Qua yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh Tr đối với bà Lê Kim H và ông Phạm Văn Ph, Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết là: tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, bà Lê Thị Thanh Tr cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nên bà có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS) và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 35, 186 Bộ luật TTDS. Đối với ông bà Lê Kim H, Phạm Văn Ph, Nguyễn Thị Y, Bùi Thị S, Phạm Văn Ph và Châu Văn T có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[2] *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh Tr với bên ông Phạm Văn Ph và bà Lê Kim H ngày 29/5/2018: Đất chuyển nhượng là phần thửa 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 110m² loại đất thổ hiện do bà Tr đang quản lý sử dụng và cất nhà ở. Qua đo đạc thực tế là 112,6 m², bà Tr sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà H và ông Ph giá 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng). Các đương sự đều thừa nhận việc này nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 công nhận đây là tình tiết sự thật của vụ án không cần phải chứng minh. Do đó cần buộc ông Phạm Văn Ph và Lê Kim H phải chuyển nhượng đất này cho bà Lê Thị Thanh Tr là phù hợp tại Phần II khoản 2 tiểu mục b.2 điểm b khoản 2 phần II Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 “*Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đó.*”*

[3] *Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 793m² loại đất thổ trong đó phần của bà H là 112,6m² (đo thực tế) được cấp giấy chứng nhận chung với bà S, bà Y, ông Ph và*

ông T ngày 26/01/2018. Các đương sự trong vụ án không có ai khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không hợp pháp. Tuy nhiên các đương sự: bà H, ông Ph cũng thừa nhận đất này ông bà đã chuyển nhượng cho bà Tr được sự đồng ý của những người cùng đứng tên như bà S, bà Y, ông Ph và ông T. Do đó cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa thu hồi phần thừa 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 112,6m² loại đất thổ (phần của bà H) để cấp lại cho bà Lê Thị Thanh Tr theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Bà Lê Thị Thanh Tr có nộp 12.400.000 đồng (Mười hai triệu bốn trăm ngàn đồng) đã chi phí hết. Tại phiên tòa do ông Y đại diện cho bà Tr tự nguyện chịu số tiền trên không yêu cầu ông Ph và bà H chịu. Do đó không đề cập xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: bà Tr tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm nên không buộc bà H và ông Ph chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 281, Điều 352, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 ; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh Tr do ông Phạm Văn Y đại diện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Phạm Văn Ph và Lê Kim H.

Buộc ông Phạm Văn Ph và Lê Kim H chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh Tr phần thừa 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 112,6m² loại đất ONT. Vị trí đất đính kèm theo mảnh trích đo địa chính số 447 ngày 09/7/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt. Bà Lê Thị Thanh Tr được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa thu hồi phần thừa 1931 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 112,6m² loại đất ONT. Vị trí đất đính kèm theo mảnh trích đo địa chính số 447 ngày 09/7/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 444290 ngày 26/01/2018 (phần bà Lê Kim H).

3/Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Bà Lê Thị Thanh Tr tự nguyện chịu 12.400.000 đồng (Mười hai triệu bốn trăm ngàn đồng) đã nộp xong và chi phí hết.

4/Án phí: Bà Lê Thị Thanh Tr tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sung Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền 9.250.000 đồng mà bà Tr đã nộp theo biên lai số 4585 ngày 03/5/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho bà Trang 8.950.000 đồng theo biên lai nêu trên.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết 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 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 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”.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa;
- Lưu.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy