

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 25/2024/DS - ST

Ngày: 10-7-2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Minh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Phụng
2. Ông Lâm Mây

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Kỳ - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2024/QĐXX-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2024/QĐST-DS ngày 14/6/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1989 (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1970 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Hiệp Hoàn, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

2. *Bị đơn:*

- Ông **Lê Phúc Đ**, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hiệp Hoàn, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

- Bà **Trần Thị Thu N**, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Vẻ Vang, xã Lộc Phú, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 01 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị P trình bày:

Vào ngày 20/5/2019, ông Nguyễn Văn S cùng vợ chồng ông Lê Phúc Đ và bà Trần Thị Thu N thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với

phần đất diện tích 288,5m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp Hiệp Hoàn, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00144, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 01/7/2010 mang tên ông Lê Phúc Đ và bà Trần Thị Thu N). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp chứng thực, số chứng thực 29, quyền số 01/2019 – SCT/HĐ,GD ngày 20/5/20219.

Trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên, do gặp vướng mắc về phần diện tích đất bị thu hồi, nên cần có sự hỗ trợ của vợ chồng ông Định, bà Nguyệt để điều chỉnh lại phần diện tích đất đã bị thu hồi. Tuy nhiên, vợ chồng ông Định, bà Nguyệt không hợp tác với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ông Định muốn ông Sang trả thêm tiền mới ký các giấy tờ, thủ tục để sang tên cho ông Nguyễn Văn S.

Hiện toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng và tài sản gắn liền trên đất đang do ông Nguyễn Văn S trực tiếp quản lý và sử dụng.

Vì lý do trên, nên ông Nguyễn Văn S khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết và chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp vào ngày 20/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn S với ông Lê Phúc Đ và bà Trần Thị Thu N đối với phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi, như sau: Phần đất có diện tích 221,2m², tọa lạc ấp Hiệp Hoàn, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (Đất có vị trí, số liệu và hình thể như tại Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh ký xác nhận ngày 04/12/2023 – Số hiệu thửa đất 81, Tờ bản đồ địa chính số 20)

- Yêu cầu ông Phúc, bà Nguyệt cùng có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên đối với phần đất đã chuyển nhượng trên.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền.*

** Bị đơn - ông Lê Phúc Đ và bà Trần Thị Thu N vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.*

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh

** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của đương sự là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

** Về nội dung giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- + Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết và chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp vào ngày 20/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn S với ông Lê Phúc Đ và bà Trần Thị Thu N đối với phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi, cụ thể: Phần đất có diện tích 221,2m², tọa lạc ấp Hiệp Hoàn, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (Đất có vị trí, số liệu và hình thể như tại Trích lục bản đồ địa

chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh ký xác nhận ngày 04/12/2023 – Số hiệu thửa đất 81, Tờ bản đồ địa chính số 20)

+ Ông Lê Phúc Đ, bà Trần Thị Thu N và ông Nguyễn Văn S cùng có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai và hoàn tất thủ tục sang tên đối với phần đất đã chuyển nhượng. Nếu ông Lê Phúc Đ và bà Trần Thị Thu N gây khó khăn thì ông Nguyễn Văn S được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai và hoàn tất thủ tục sang tên đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng.

+ Về chi phí tố tụng và án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định: Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Quan hệ pháp luật trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Lộc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng để các bị đơn tham gia giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, các bị đơn vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án và không có lý do vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các bị đơn.

Về nội dung:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành Văn bản, đã được các bên tham gia ký kết đầy đủ vào hợp đồng và hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp chứng thực vào ngày 20/5/2019. Do đó, hợp đồng đã đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung hợp đồng: Các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Hợp đồng thể hiện sự tự nguyện của các bên, không có dấu hiệu đe dọa hay ép buộc. Quyền sử dụng đất mà các bên ký kết chuyển nhượng có diện tích 288,5m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp Hiệp Hoàn, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và quyền sử dụng đất vẫn còn trong thời hạn sử dụng. Như vậy, hợp đồng đảm bảo về nội dung.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất cho đến nay. Hiện các bên không có tranh chấp về quyền sử dụng đất với nhau, tuy nhiên về thủ tục hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng chưa được thực

hiện vì bên chuyển nhượng không hỗ trợ, dẫn đến việc nguyên đơn khởi kiện vụ việc đến Tòa án.

Phần đất hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện nay có biến động (Bị thu hồi một phần) và hiện nay có diện tích 221,2m², đất có số liệu và hình thể như tại Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh ký xác nhận ngày 04/12/2023 – Số hiệu thửa đất 81, Tờ bản đồ địa chính số 20). Do đó, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc yêu cầu bên chuyển nhượng có trách nhiệm cùng hợp tác để hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

[2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng): Nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định đã nộp.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng): Nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 500; Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn S.
 - Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết và chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp vào ngày 20/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn S với ông Lê Phúc Đ và bà Trần Thị Thu N đối với phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi, cụ thể: Phần đất có diện tích 221,2m², tọa lạc ấp Hiệp Hoàn, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (Đất có vị trí, số liệu và hình thể như tại Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh ký xác nhận ngày 04/12/2023 – Số hiệu thửa đất 81, Tờ bản đồ địa chính số 20)
 - Ông Lê Phúc Đ, bà Trần Thị Thu N và ông Nguyễn Văn S cùng có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai và hoàn tất thủ tục sang tên đối với phần đất đã chuyển nhượng. Nếu ông Lê Phúc Đ và bà Trần Thị Thu N gây khó khăn thì ông Nguyễn Văn S được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai và hoàn tất thủ tục sang tên đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng.

2/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng): Nguyên đơn tự nguyện chịu. Số tiền này nguyên đơn đã thanh toán xong.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng): Nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006060 ngày 06/02/2024.

4/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

“Trong 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, 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”

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- Vks huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Quang Minh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Xuân Đạm Nguyễn Thành Vui

Trần Quang Minh

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- Vks huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Quang Minh

THAÅM

- T.M HOÀI ÑOÀNG XEÙT XÖÙ SÔ

Trần Quang Minh