TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAI LẬY** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 67/2020/DS-ST
Ngày 04/8/2020
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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Phượng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Thanh
Bà Trần Thị Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 04 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 154/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2020/QĐXXST-DS ngày 15/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2020/QĐST-DS ngày 03/7/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thanh T**, sinh năm 1975 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp 5A, xã P, huyện C, tỉnh T.
Bị đơn: Ông **Nguyễn Hồng M**, sinh năm 1971 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh T.
Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông **Châu Trí S**, sinh năm 1969 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh T.
Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S: Ông **Trần Xuân H** - Trợ giúp viên pháp lý Trung Tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tiền Giang (có mặt)
2. Các thành viên trong hộ ông Châu Trí S gồm:
Bà **Nguyễn Thị Thanh L**, sinh năm 1947 (vắng mặt).
Ông **Châu Trí M**, sinh năm 1974 (vắng mặt).
Bà **Nguyễn Thị Hồng H**, sinh năm 1970 (vắng mặt).
Cháu **Châu Hải Y**, sinh năm 1999 (vắng mặt).
Cháu **Châu Hải L**, sinh ngày 31/7/2002.
Cháu **Châu Hải V**, sinh năm 2005.
Cháu **Châu Hải H**, sinh năm 2008.
Người đại diện theo pháp luật của cháu Lý, Vân, Hà: Ông Châu Trí S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thanh T trình bày: Ngày 07/8/2018 ông Nguyễn Hồng M có chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 129,6m^2, trong đó đất ở nông thôn 50m^2, đất trồng cây lâu năm 79,6m^2 và căn nhà trên đất, thuộc thửa số 622, tờ bản đồ 26, tọa lạc Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh T với giá 270.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng bà đã thanh toán cho ông M số tiền 260.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng các bên thỏa thuận đến ngày 10/01/2019 sẽ giao nhà, đất và tiền đủ. Ngày 09/01/2019 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 896664, số vào sổ cấp GCN CS03258 đối với phần đất trên, đến ngày 10/01/2019 bà đem 10.000.000 đồng đến giao cho ông M nhưng ông M đã bỏ nhà đi. Hiện nay, trên đất bà nhận chuyển nhượng có hai căn nhà do hộ ông Châu Trí S ở, bà có đến yêu cầu di dời nhà để giao đất nhưng hộ ông S không đồng ý. Việc ông M đã chuyển nhượng nhưng không giao nhà và đất làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, bà yêu cầu ông Nguyễn Hồng M phải giao nhà và phần đất diện tích 129,6m^2, tại thửa đất số 622, tờ bản đồ 26, tọa lạc Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh T. Buộc hộ ông Châu Trí S di dời nhà ra khỏi thửa đất mà anh Mai đã chuyển nhượng cho bà.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng M đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp và thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông M vắng mặt không có lý do cũng không có ý kiến bằng văn bản về việc bà T khởi kiện ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Trí S trình bày: Hai căn nhà mà gia đình ông đang ở là do cha mẹ vợ ông cho cất từ năm 1999 đến nay. Năm 2011 thì ông M mới về và cất nhà cặp vách nhà ông, việc ông M chuyển nhượng phần đất cho bà T ông không hay biết nên ông không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Châu Trí M, bà Nguyễn Thị Hồng H và cháu Châu Hải Y đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp và thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do cũng không có ý kiến gì .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy tham gia phiên tòa phát biểu về trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền và thời hạn xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà T và ông S; Giao căn nhà của ông S (nằm trên phần đất của bà T) cho bà T sở hữu; Giao phần đất của bà T (có căn nhà của ông S) cho gia đình ông S được quyền sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thanh T yêu cầu ông Nguyễn Hồng M giao phần đất nhận chuyển nhượng nên đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo qui định tại Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Do bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện Cai Lậy, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 07/8/2018 bà Trần Thanh T và ông Nguyễn Hồng M có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 129,6m^2, đất ở nông thôn 50m^2, đất trồng cây lâu năm 79,6m^2, thuộc thửa số 622, tờ bản đồ 26, tọa lạc Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh T với giá 270.000.000 đồng. Theo đó, bà T đã thanh toán cho ông M số tiền 260.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng các bên thỏa thuận đến ngày 10/01/2019 sẽ thực hiện xong việc giao nhận. Ngày 09/01/2019 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 896664, số vào sổ cấp GCN CS03258 đối với phần đất nêu trên. Theo lời trình bày của bà T thì đến hạn bà có đem tiền đến để thanh toán cho ông M theo thỏa thuận nhưng ông M đã bỏ nhà đi và không giao nhà đất cho bà. Hiện có ba căn nhà trên phần đất tranh chấp, bà đang trực tiếp quản lý một căn, hai căn còn lại thì gia đình ông Châu Trí S đang ở, bà có đến yêu cầu ông S di dời nhà để trả đất cho bà nhưng ông S không đồng ý nên bà yêu cầu ông M và gia đình ông S di dời hai căn nhà để giao đủ phần diện tích 129,6m^2 đất cho bà. Xét yêu cầu của bà T là có căn cứ, bởi lẽ phần đất này bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông M một cách hợp pháp và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình làm hồ sơ, thủ tục chuyển quyền thì ông M bỏ địa phương đi, bà T xác nhận đã đến quản lý và sử dụng một phần diện tích đất có căn nhà của ông M. Mặt khác, trên phần đất còn có hai căn nhà của gia đình ông S cất từ năm 1999 đến nay, gia đình gồm 08 nhân khẩu và chưa có chỗ ở khác. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm, bà T đồng ý giao phần đất có căn nhà giáp ranh với phần đất của bà Nguyễn Thị Hồng H cho gia đình ông S sử dụng. Đồng thời, ông S cũng chấp nhận giao cho bà T sở hữu căn nhà nằm giữa và liền kề với căn nhà của ông M (hiện do bà T quản lý), hai bên không phải hoàn trả cho nhau giá trị chênh lệch nên không cần thiết buộc ông M và ông S phải tháo dỡ, di dời nhà để giao phần đất trên cho bà T. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết đối với vụ án. Đối với số tiền 10.000.000 đồng, bà T cho rằng do ông M vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, không giao nhà đất theo đúng

thời gian qui định, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà nên bà không tự nguyện giao nếu ông M không có mặt để yêu cầu và trong quá trình giải quyết vụ án ông M không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết, nếu sau này có có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

[3] Án phí: Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 167 của Luật đất đai.

Căn cứ vào Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh T.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Trần Thanh T và ông Châu Trí S như sau:

Buộc hộ ông Châu Trí S có nghĩa vụ giao cho bà Trần Thanh T căn nhà và mái che có diện tích 38,079m^2, nằm trên phần đất thuộc thửa số thửa đất số 622, tờ bản đồ 26, tọa lạc Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh T, trị giá 34.556.272 (Ba mươi bốn triệu, năm trăm năm mươi sáu ngàn, hai trăm bảy mươi hai) đồng theo biên bản định giá tài sản ngày 21/8/2019 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy thành lập, có tứ cận:

Hướng Đông giáp căn nhà ông S, có số đo 9,65 mét.

Hướng Tây giáp căn nhà bà T đang quản lý có số đo 9,65mét.

Hướng Nam là đường bê tông có số đo 4,05 mét.

Hướng Bắc là đất ông Nguyễn Văn C có số đo 4,05 mét.

Buộc bà Trần Thanh T có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho hộ ông Châu Trí S phần đất có diện tích 46,6m^2, thuộc thửa đất số 622, tờ bản đồ 26, tọa lạc Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh T, có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Hồng H, có số đo 13,99 mét.

Hướng Tây giáp căn nhà giao cho bà T có số đo 12,65mét.

Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 2,67 mét.

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C có số đo 4,49 mét.

(có sơ đồ bản vẽ và biên bản định giá kèm theo)

Án phí: Ông Nguyễn Hồng M phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Trần Thanh T số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 16809 ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

3. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnhTiền Giang;
- VKSND Cai Lậy;
- CCTHADS Cai lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Hồng Phượng