

**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: 88/2018/DS-ST

Ngày: 27/6/2018

“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Nguyễn Thành Ngoan

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Văn Bạch

- Bà Lê Thị Vân

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Dương Thị Hằng Ni - 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 Trần Văn Truyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 348/2017/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2018/QĐXX-ST ngày 02 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã CS, huyện CL, tỉnh TG.

- Bị đơn: Ông Đoàn Văn S, sinh năm 1932 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã CS, huyện CL, tỉnh TG.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Trong hộ ông Đoàn Văn S:

1 - Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1940 (Vắng mặt).

2 - Chị Đoàn Thị Th, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

3 - Chị Đoàn Thị D, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

4 - Anh Đoàn Văn H, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

5 - Chị Phạm Hoàng Thu H, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

6 - Anh Đoàn Văn T, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã CS, huyện CL, tỉnh TG.

+ Trong hộ anh Nguyễn Văn B:

1 - Chị Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1970.

2 - Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1991.

(Chị L và chị T ủy quyền cho anh Nguyễn Văn B)

3 - Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1997 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã CS, huyện CL, tỉnh TG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/6/2017 và lời khai tại Tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Văn B trình bày: Vào ngày 28/3/1996, hộ ông Đoàn Văn S có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh ba liếp rưởi đất rẫy thuộc thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 2, diện tích 1517m² do ông Sảnh đại diện hộ đứng tên, tọa lạc tại ấp 3, xã Cẩm Sơn, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng là 8,5 chỉ vàng 24k. Hai bên có lập giấy mua bán viết tay để làm tin, anh đã trả đủ vàng và ông Sảnh cũng đã giao phần đất cho anh canh tác từ đó cho đến nay. Nay anh yêu cầu hộ ông Sảnh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng mà hai bên đã ký kết và lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh.

Bị đơn ông Đoàn Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ gồm: bà Nguyễn Thị C, chị Đoàn Thị Th, chị Đoàn Thị D, anh Đoàn Văn H, anh Đoàn Văn T và chị Phạm Hoàng Thu H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến phản bác.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bởi lẽ, phần đất anh Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn S tuy không đầy đủ thủ tục theo quy định nhưng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã trên 20 năm anh Bầy canh tác không ai tranh chấp. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông Đoàn Văn S và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các thành viên trong hộ gồm: bà Nguyễn Thị C, chị Đoàn Thị Th, chị Đoàn Thị D, anh Đoàn Văn H, anh Đoàn Văn T và chị Phạm Hoàng Thu H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng đều vắng mặt không lý do. Căn cứ quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người liên quan nêu trên.

[2] Nguyên đơn anh Nguyễn Văn B khởi kiện bị đơn ông Đoàn Văn S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét thấy: Vào ngày 28/3/1996, ông Đoàn Văn S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn B 3 liếp rưởi đất rẫy thuộc thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.517m² do ông Đoàn Văn S đại diện hộ đứng tên. Giá chuyển nhượng là 8,5 chỉ vàng 24k. Hai bên có lập giấy

mua bán viết tay để làm tin, đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác từ đó cho đến nay.

[4] Theo kết quả thẩm định thì phần đất tranh chấp có diện tích thực đo 1.226,1m² thuộc thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.517m² (Thửa mới 308, tờ bản đồ số 24) do ông Đoàn Văn S đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp 3, xã Cẩm Sơn, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Trên phần đất hiện ông Nguyễn Văn B có trồng 33 cây sầu riêng loại A, 14 cây mai vàng, đường đall, hệ thống ống tưới... Do hộ ông Sảnh không đồng ý lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh Bảy nên phát sinh tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh Nguyễn Văn B và ông Đoàn Văn S vào ngày 28/3/1996 chỉ có lập giấy tay, nhưng đến ngày 26/11/2003 hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã Cẩm Sơn lập thành văn bản đúng theo mẫu quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của chính quyền địa phương, do đó hợp đồng đã đảm bảo tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về nội dung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn S và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn B trên cơ sở tự nguyện, có đủ điều kiện về chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng phần đất bên anh Bảy đã trồng nhiều cây lâu năm như: sầu riêng và hưởng huê lợi từ lâu nhưng bên hộ ông Sảnh không ai phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định trong lĩnh vực đất đai. Cho nên căn cứ hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa anh Bảy tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, xét thấy cũng phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh Bảy được chấp nhận nên bị đơn (ông Sảnh) phải chịu toàn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 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.

[7] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại viện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701, và Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 27 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;

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/1996 ký kết giữa anh Nguyễn Văn B với ông Đoàn Văn S là hợp pháp.

- Buộc ông Đoàn Văn S cùng các thành viên trong hộ gồm: Bà Nguyễn Thị C, chị Đoàn Thị Th, chị Đoàn Thị D, anh Đoàn Văn H, anh Đoàn Văn T và chị Phạm Hoàng Thu H có nghĩa vụ lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn B phần đất có diện tích thực đo 1.226,1m² thuộc thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.517m² (Thửa mới 308, tờ bản đồ số 24) do ông Đoàn Văn S đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp 3, xã Cẩm Sơn, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Vị trí phần đất như sau:

+ Phía đông giáp đất anh Nguyễn Văn B + ông Đoàn Văn S (phần đất còn lại)

+ Phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn Đức

+ Phía nam giáp rạch

+ Phía bắc giáp đất ông Đoàn Văn Triệu

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo)

Anh Nguyễn Văn B được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2- Về án phí sơ thẩm:

- Ông Đoàn Văn S phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho anh Nguyễn Văn B 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 14941 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

3 - Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

- Án tuyên lúc 07 giờ 30 phút ngày 27/6/2018. Có mặt ông Bảy, anh Tiến; Vắng mặt ông Sảnh, bà Cự, chị Thiệu, chị Diệu, anh Hiện, anh Tài và chị Hiền.

4- 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- CCTHADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thành Ngoan

