

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 63/2017/DS-ST

Ngày: 09 - 11 - 2017.

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 THÀNH PHỐ B, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phan Công Trí**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Thạch Hương**.

2. Bà **Dư Thị Út**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đặng Văn Kép** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Mỹ Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2016/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2016 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2017/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 09 năm 2017 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh **P** - sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: khóm C, phường D, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

*** Bị đơn:** Công ty **TP** (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Anh **T** – sinh năm 1984. Chức vụ: Giám đốc.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà **T** (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2016, ngày 09/12/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh P là nguyên đơn trong vụ án trình bày: Anh P và Công ty TP đã ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng N, cụ thể như sau:

Ngày 28/03/2013, Công ty TP (sau đây gọi tắt là Công ty) chuyển nhượng cho anh P diện tích 85m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 513198 tại thửa 389, tờ bản đồ số 09 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 15/11/2012 cho Công ty, đất tọa lạc tại ấp E, thị trấn F, huyện F (nay là thị xã F), tỉnh Bạc Liêu với giá 150.000.000đ.

Ngày 04/5/2013, Công ty chuyển nhượng cho anh P diện tích 90m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 593940 tại thửa 92, tờ bản đồ số 09 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 15/11/2012 cho Công ty, đất tọa lạc tại ấp E, thị trấn F, huyện F (nay là thị xã F), tỉnh Bạc Liêu với giá 150.000.000đ.

Ngày 22/8/2013, Công ty chuyển nhượng cho anh P diện tích 125,10m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 593915 tại thửa 183, tờ bản đồ số 09 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 15/11/2012 cho Công ty, đất tọa lạc tại ấp E, thị trấn F, huyện F (nay là thị xã F), tỉnh Bạc Liêu với giá 300.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, anh P đã trả tiền đủ cho Công ty và Công ty đã giao đất và 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh quản lý. Nhưng Công ty không làm các thủ tục để anh được đứng tên quyền sử dụng đất theo như hợp đồng đã thỏa thuận. Nay, anh P yêu cầu Công ty tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, yêu cầu Công ty thực hiện theo các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng và làm các thủ tục để anh P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua.

Ngày 16/12/2016, Tòa án nhân dân thành phố B tiến hành thụ lý vụ án, tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo về việc cung cấp chứng cứ hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nhưng bị đơn Công ty TP và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T vắng mặt không lý do, không gửi bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung vụ án:

- Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Giải quyết đúng thẩm quyền, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định không thuộc trường hợp phải thay đổi ai. Việc chấp hành pháp luật của đương sự đã thực hiện đầy đủ. Vì vậy, về mặt thủ tục tố tụng Viện kiểm sát không có ý kiến hay kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh P là có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là anh P khởi kiện yêu cầu Công ty tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; bị đơn có địa chỉ tại phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy bị đơn Công ty TP – người đại diện theo pháp luật: Anh T; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Công ty và anh P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 28/3/2013, 04/5/2013, 22/8/2013. Tháng 5 năm 2014, anh P liên hệ Công ty để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì Công ty đã không thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết. Như vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của anh P đã bị vi phạm từ tháng 05/2014. Đến ngày 10/6/2016, anh P khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã F, tỉnh Bạc Liêu, sau đó rút đơn khởi kiện. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

* Về nội dung vụ án:

[4] Qua phần trình bày của anh P về quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TP, được anh P cung cấp các bản hợp đồng, thể hiện trên thực tế giữa anh P và Công ty TP tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh P và Công ty TP được thực hiện bởi những chủ thể có năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đất chuyển nhượng đã được UBND tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty TP đứng tên, anh P và Công ty đều đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng Công chứng N. Như vậy, nội dung và hình thức của hợp đồng đúng theo quy định tại Điều 689, Điều 693 và Điều 694 Bộ luật Dân sự năm 2005, được hướng dẫn tại Điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Điều 1 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào các ngày 28/03/2013, ngày 04/5/2013 và 22/8/2013 có hiệu lực pháp luật.

[5] Khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất mà các bên tranh chấp có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Đối với thửa 183, tờ bản đồ số 09, diện tích 125,10m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, không có công trình, cây trái gì trên đất, có số đo tứ cạnh như sau:

- + Hướng Đông giáp với quy hoạch đường số 01, có số đo 4,5m.
- + Hướng Tây giáp với mương thoát nước công cộng, có số đo 4,5m.
- + Hướng Nam giáp với thửa đất số 184, có số đo 27,8m.
- + Hướng Bắc giáp với thửa đất số 182, có số đo 27,8m.

- Đối với thửa 92, tờ bản đồ số 09, diện tích 90m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, không có công trình, cây trái gì trên đất, có số đo tứ cạnh như sau:

- + Hướng Đông giáp với thửa đất số 93, có số đo 20m.
- + Hướng Tây giáp với thửa đất số 91, có số đo 20m.
- + Hướng Nam giáp với đường quy hoạch số 06, có số đo 4,5m.
- + Hướng Bắc giáp với mương thoát nước, có số đo 4,5m.

- Đối với thửa 389, tờ bản đồ số 09, diện tích 85,5m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, không có công trình, cây trái gì trên đất, có số đo tứ cạnh như sau:

- + Hướng Đông giáp với thửa đất số 390, có số đo 19m.
- + Hướng Tây giáp với thửa đất số 388, có số đo 19m.
- + Hướng Nam giáp với mương thoát nước công cộng, có số đo 4,5m.
- + Hướng Bắc giáp với đường quy hoạch số 06, có số đo 4,5m.

Tại phiên tòa, anh P trình bày: Sau khi ký kết hợp đồng thì anh đã trả đủ tiền cho Công ty do anh T là người đại diện theo pháp luật của Công ty và bà T là mẹ của anh T nhận, nhưng đến nay Công ty vẫn chưa làm thủ tục sang tên để anh được đứng tên quyền sử dụng đất. Tại biên bản lấy lời khai của bà C là người làm chứng cũng thừa nhận có chứng kiến quá trình giao nhận tiền giữa anh P với bà T, anh T. Tòa án đã ra thông báo yêu cầu anh T và bà T cung cấp chứng cứ, cũng như thể hiện ý kiến về việc trả tiền của anh P, nhưng anh T và bà T không có bất kỳ phản hồi nào. Cho thấy, lời trình bày về việc anh P hoàn thành nghĩa vụ trả tiền theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng giữa anh P và Công ty đúng theo pháp luật quy định, buộc Công ty TP có trách nhiệm chuyển giao các diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh P.

Theo quy định tại Điều 4 của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 28/03/2013, 04/5/2013 và ngày 22/8/2013 ghi nhận nghĩa vụ chịu thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng do Công ty TP chịu. Tại phiên tòa, anh P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này. Xét ý chí tự nguyện của anh là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Công ty TP phải chịu 924.000.000đ (Chín trăm hai mươi bốn ngàn đồng) theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố

tụng Dân sự. Anh P đã chi 924.000đ xong, Công ty TP có trách nhiệm hoàn lại cho anh P số tiền này theo quy định tại Khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân Sự.

[7] Về án phí:

Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của anh P được chấp nhận, nên Công ty TP phải chịu 200.000đ án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định tại Khoản 2 Điều 24, Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Anh P không phải chịu án phí, anh P được nhận lại 200.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007174 ngày 14/12/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B theo quy định tại Khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 688, Điều 689, Điều 697, Điều 699 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 157 và Khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Khoản 2 Điều 24, Khoản 1, Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh P. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào các ngày 28/3/2013, ngày 04/5/2013 và ngày 22/8/2013 giữa Công ty TP và anh P.

2. Buộc Công ty TP có trách nhiệm giao cho anh P được quyền sử dụng đối với các diện tích đất, có vị trí và tứ cạnh như sau:

- Đối với thửa 183, tờ bản đồ số 09, diện tích 125,10m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, không có công trình, cây trái gì trên đất, có số đo tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp với quy hoạch đường số 01, có số đo 4,5m.

+ Hướng Tây giáp với mương thoát nước công cộng, có số đo 4,5m.

+ Hướng Nam giáp với thửa đất số 184, có số đo 27,8m.

+ Hướng Bắc giáp với thửa đất số 182, có số đo 27,8m.

- Đối với thửa 92, tờ bản đồ số 09, diện tích 90m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, không có công trình, cây trái gì trên đất, có số đo tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp với thửa đất số 93, có số đo 20m.

+ Hướng Tây giáp với thửa đất số 91, có số đo 20m.

+ Hướng Nam giáp với đường quy hoạch số 06, có số đo 4,5m.

+ Hướng Bắc giáp với mương thoát nước, có số đo 4,5m.

- Đối với thửa 389, tờ bản đồ số 09, diện tích 85,5m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, không có công trình, cây trái gì trên đất, có số đo tứ cạnh như sau:

- + Hướng Đông giáp với thửa đất số 390, có số đo 19m.
- + Hướng Tây giáp với thửa đất số 388, có số đo 19m.
- + Hướng Nam giáp với mương thoát nước công cộng, có số đo 4,5m.
- + Hướng Bắc giáp với đường quy hoạch số 06, có số đo 4,5m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ cùng ngày 21/4/2017)

3. Anh P được quyền đi đăng ký kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định đối với các diện tích đất nhận chuyển nhượng trên.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty TP phải chịu 924.000.000đ (Chín trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

Anh P đã tạm nộp và chi xong 924.000đ, Công ty TP có trách nhiệm hoàn lại cho anh P số tiền 924.000đ (Chín trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

6. Về án phí:

Công ty TP phải nộp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Anh P không phải chịu án phí, anh P được nhận lại 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007174 ngày 14/12/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B.

7. 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 Điều 9 của 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.

Án xử công khai, báo cho anh P được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (09/11/2017). Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THA DS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

