TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 31/2022/DS -ST
Ngày: 22/11/2022
V/v:"Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thắng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Huy Trọng
Bà Nguyễn Thị Minh Huyền

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: **Bà Nguyễn Thùy Trang** – Thư ký tòa án nhân dân huyện Thanh Oai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai: **Ông Nguyễn Thọ Thuận** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh Oai, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 51/2022/TLST- DS ngày 12/10/2022 về việc: Kiện "Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2022/QĐXX-ST ngày 01 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2022/QĐST-KDTM ngày 11/11/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại H (viết tắt là công ty H)

Đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Hữu V

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện Thanh Oai, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1984– Kê toán

Trú tại: Số nhà 2, Tổ 1, Ngõ 10, phường L, quận Đ, Hà Nội. (Theo giấy ủy quyền ngày 22/11/2022 của Giám đốc công ty H)

- Bị đơn : Ông Vũ Sỹ H, sinh năm 1960.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958

Trú tại: Thôn M, xã K, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. (Theo giấy ủy quyền ngày 21/10/2022). Tại phiên tòa vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958.

2. Chị Vũ Thị H, sinh năm 1983.

3. Chị Vũ Thị B, sinh năm 1990.

4. Anh Vũ Đình T, sinh năm 1987.

Đều trú tại: Thôn M, xã K, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của chị H, chị B, anh N, là bà Nguyễn Thị T. (Theo giấy ủy quyền ngày 21/10/2022). Tại phiên tòa vắng mặt.

5. Anh Vũ Hồng N (đã chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của anh N: Chị Phạm Thị T, sinh năm 1985 (vợ ông Ngọc).

Trú tại: Thôn M, xã K, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn trình bày:

Căn cứ quyết định số 5258/UBND-KH&ĐT ngày 23 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (V/v Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại H đề nghị chấp thuận chủ trương chuyển nhượng đất nông nghiệp đầu tư dự án Cửa hàng xăng dầu tại xã K, huyện Thanh Oai). Thì Công ty H được phép ký hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp tại thời điểm ký kết.

Ngày 08 tháng 2 năm 2018 Công ty H và hộ gia đình ông Vũ Sĩ H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Diện tích chuyển nhượng là 476,5m^2 tại xứ đồng Đìa Mè, thôn M, xã K.

Giá cả các bên đã thỏa thuận. Công ty H đã trả tiền đầy đủ cho người chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã bàn giao đất cho công ty Hùng Vĩ.

Nay công ty H muốn đại diện hộ dân ký thủ tục hoàn thiện sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty H theo quy định của pháp luật.

Nhưng do anh Vũ Hồng N đã mất, chị Phạm Thị T, sinh năm 1985 (vợ anh Ngọc) không hợp tác. Vì vậy công ty H đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất nông Nghiệp ký ngày 08 tháng 2 năm 2018 giữa Công ty H và hộ gia đình ông Vũ Sĩ H, diện tích chuyển nhượng là 476,5m^2 tại xứ đồng Đìa Mè, thôn M, xã K là có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Tôi đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn có quan điểm: Ngày 08 tháng 2 năm 2018 Công ty H và hộ gia đình ông Vũ Sĩ H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Diện tích chuyển nhượng là 476,5m^2 tại xứ đồng Đìa Mè, thôn M, xã K.

Việc ký kết này được sự thống nhất của tất cả các thành viên trong hộ gia đình.

Gia đình tôi đã ký chuyển nhượng đất nông nghiệp cho công ty H rồi. Hợp đồng đã ký, đất đã giao cho công ty H. Không có tranh chấp gì về hợp đồng cả.

Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã ký ngày 08/02/2018 giữa công ty H và đại diện gia đình nhà ông Vũ Sỹ H đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Về án phí: Tôi đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị T, sinh năm 1985 (vợ ông N) có quan điểm không hợp tác với tòa án, không thể hiện ý kiến của mình về việc khởi kiện của công ty H.

Tại phiên toà hôm nay: Đại diện của nguyên đơn có quan điểm: Ngày 08 tháng 2 năm 2018 Công ty H và hộ gia đình ông Vũ Sĩ HH ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Diện tích chuyển nhượng là 476,5m^2 tại xứ đồng Đìa Mè, thôn M, xã K.

Việc chuyển nhượng này được thực hiện dưới sự đồng ý của tất cả các thành viên trong gia đình ông Vũ Sĩ H. Nay đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã ký ngày 08/02/2018.

Đại diện bị đơn: Vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vắng mặt lần II không lý do.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm: Về thụ lý và thời hạn giải quyết đảm bảo. Về trình tự tố tụng Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định.

Hội đồng xét xử chấp hành đúng trình tự tố tụng.

Người tham gia phiên tòa: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: không chấp hành đúng quy định tố tụng.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã ký ngày 08/02/2018 giữa công ty và đại diện gia đình nhà ông Vũ Sĩ H đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội là có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Miễn án phí cho Bị đơn.

Hoàn trả án phí cho Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là kiện "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp".

[2] Về thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện: Thời hiệu khởi kiện còn. Người khởi kiện có quyền khởi kiện.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện:

Ngày 08 tháng 2 năm 2018 Công ty H và hộ gia đình ông Vũ Sĩ H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Diện tích chuyển nhượng là 476,5m2 tại xứ đồng Đìa Mè, thôn M, xã K, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Trước khi hai bên ký kết hợp đồng, các Thành viên trong hộ gia đình ông Vũ Sĩ H đều ký giấy ủy quyền cho ông H tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp với công ty H. (trong đó có cả anh Vũ Hồng N - chồng chị Phạm Thị T).

Giá cả các bên đã thỏa thuận. Công ty H đã trả tiền đầy đủ cho người chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã bàn giao đất cho công ty H.

Nay công ty H và các thành viên trong hộ gia đình ông Vũ Sĩ H đại diện tham gia tố tụng là bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã ký ngày 08/02/2018 giữa công ty H và đại diện gia đình nhà ông Vũ Sĩ H đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ quyết định số 5258/UBND-KH&ĐT ngày 23 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (V/v Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại H đề nghị chấp thuận chủ trương chuyển nhượng đất nông nghiệp đầu tư dự án Cửa hàng xăng dầu tại xã K, huyện Thanh Oai). Thì Công ty H được phép ký hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp tại thời điểm ký kết.

Các bên hiện đều có quan điểm đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã ký ngày 08/02/2018 giữa công ty H và đại diện gia đình nhà ông Vũ Sĩ H đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội là có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168, 193 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ quyết định số 5258/UBND-KH&ĐT ngày 23 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (V/v Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại H đề nghị chấp thuận chủ trương chuyển nhượng đất nông nghiệp đầu tư dự án Cửa hàng xăng dầu tại xã K, huyện Thanh Oai);

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã ký ngày 08/02/2018 giữa công ty H và đại diện gia đình nhà ông Vũ Sĩ H đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội là có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Miễn án phí cho bị đơn do là người cao tuổi.

Hoàn trả cho công ty số tiền 3.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo

biên lai số 0053905 ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện Thanh Oai.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168, 193 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ quyết định số 5258/UBND-KH&ĐT ngày 23 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (V/v Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại H đề nghị chấp thuận chủ trương chuyển nhượng đất nông nghiệp đầu tư dự án Cửa hàng xăng dầu tại xã Cự Khê, huyện Thanh Oai);

-Khoản 1 điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp".

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã ký ngày 08/02/2018 giữa công ty H và đại diện gia đình nhà ông Vũ Sĩ H đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội là có hiệu lực pháp luật.

Công ty H có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Hoàn trả cho công ty số tiền 3.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0053905 ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện Thanh Oai.

Miễn án phí cho bị đơn do là người cao tuổi.

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 thoả 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt Nguyên đơn. Có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt, có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương và trụ sở UBND xã, phường nơi cư trú của bị đơn và Tại trụ sở Tòa án

nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền làm đơn kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền, nghĩa vụ của minh trong hạn 15 ngày. Kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương và trụ sở UBND xã, phường nơi cư trú của người có quyền, nghĩa vụ liên quan và Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thanh Oai;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Bá Thắng

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thanh Oai;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Bá Thắng