TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN THÀNH** **TỈNH BÀ RỊA –VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2018/DS-ST
Ngày: 28-6-2018
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 TÂN THÀNH, TỈNH BÀ RỊA –VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Hồng Thái
- *Các Hội thẩm nhân dân*:
1. Ông Thái Khắc Thân
2. Ông Nguyễn Quý Phúc

- ***Thư ký phiên toà*:** Bà Phan Thu Hiền – Thư ký Tòa án

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành*** *tham gia phiên tòa*: Ông Trần Quang Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử công khai vụ án thụ lý số: 129/2017/TLST-DS ngày 18/10/2017 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2018/QĐXX-ST ngày 11/6/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1985 và bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L, sinh năm 1993

Địa chỉ: Tổ 2, ấp L, phường M, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Ông P có mặt, Bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng P theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2018)

Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, ấp T, phường M, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L trình bày: Ngày 02/12/2015, ông Nguyễn Hoàng P và bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc H quyền sử dụng đất có diện tích 61m^2 thuộc thửa 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành (nay là phường M, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trên đất có căn nhà cấp 4 với giá 1.100.000.000 đồng (Giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 90.000.000 đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng công chứng Tân

Thành ngày 02/12/2015, số chứng thực 1729, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD.

Ông P, bà L đã thanh toán đủ tiền cho bà H, bà H đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà L để thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 30/5/2016 ông P, bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1539, tờ bản đồ số 12 với diện tích thực tế là 59m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 517202 ngày 30/5/2016.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H chưa tìm được nơi ở mới nên có xin ông P, bà L cho ở nhờ tại nhà đất trên trong thời hạn 01 năm để bà H sửa chữa nhà mới. Đây là thỏa thuận miệng giữa các bên, không lập thành văn bản.

Sau thời hạn một năm ông P yêu cầu bà H di dời để bàn giao nhà đất thì bà H không đồng ý với lý do bà gặp nhiều khó khăn nên yêu cầu ông P, bà L cho một số tiền để chuyển nơi ở mới. Ông P, bà L không đồng ý.

Chứng cứ ông P, bà L cung cấp gồm 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1729, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 02/12/2015, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 517202 ngày 30/5/2016.

Nay ông P, bà L yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà Nguyễn Ngọc H di dời và bàn giao thửa đất số 1539 tờ bản đồ số 12, diện tích 59m^2 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành (nay là phường M, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trên đất có căn nhà cấp 4.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày: Ngày 02/12/2015 bà và ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành (nay là phường M, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, diện tích thực tế là 59m^2. Tuy nhiên bà cho rằng bà không tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên mà do trước đó bà có vay tiền của ông Thành (là bố của ông P) với số tiền 300.000.000 đồng, đến thời hạn thanh toán nợ bà không có tiền thanh toán nên ông Thành ép buộc bà phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà L.

Bà H cho rằng thời điểm bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P bà có chồng nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chồng bà ký tên là trái quy định của pháp luật, thửa đất trên đang có tranh chấp nên không được phép chuyển nhượng.

Do đó qua yêu cầu khởi kiện của ông P, bà L thì bà không đồng ý bàn giao nhà đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành cho rằng:

Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa dân sự sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng, thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ tại phiên tòa.

- Đối với nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành tốt các quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc H phải di dời và bàn giao thửa đất số 1539 tờ bản đồ số 12, diện tích 59m^2 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành (nay là phường M, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc H phải đóng án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Ngọc H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02/12/2015 số công chứng 1729, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tân Thành, cụ thể yêu cầu bà H di dời và bàn giao nhà đất đối với diện tích đất 59m^2, thuộc thửa 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành (nay là phường M, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Do đó đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Thửa đất số 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành (nay là phường M, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[2] Về nội dung:

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa các bên thì thấy: Ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L và bà Nguyễn Ngọc H đều thống nhất ngày 02/12/2015 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trên đất có căn nhà cấp 4. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà H đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông P, bà L để họ tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 30/5/2016 ông P, bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1539, tờ bản đồ số 12 với diện tích thực

tế là 59m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 517202 ngày 30/5/2016.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L và bà Nguyễn Ngọc H ngày 02/12/2015 được ký kết dựa trên sự tự nguyện của các bên, có công chứng chứng thực, tuân thủ đúng điều kiện, hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự 2005, Điều 167, 170 Luật đất đai 2013 nên có hiệu lực pháp luật.

Qua đo đạc thực tế thửa đất số 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành (nay là phường M, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có diện tích 59m^2 (Theo sơ đồ vị trí thửa đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ lập ngày 16/5/2018).

Xét ý kiến của bà Nguyễn Ngọc H thì thấy: Bà H cho rằng bà bị ép buộc khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trên đất có căn nhà cấp 4. Tại lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chứng Tân Thành đã chứng nhận "Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này; tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật", tại Tòa án bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh bà bị ép buộc khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó bà nại rằng bà bị ép buộc khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là không có căn cứ.

Quá trình tố tụng bà cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà có chồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không có chồng bà tham gia, không ký tên nên hợp đồng trên được ký kết là trái quy định của pháp luật tuy nhiên bà không cung cấp được chứng cứ xác định thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên ý kiến của bà không có căn cứ để Tòa án xem xét.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ông P, bà L xác định sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà H, bà H đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông, ông đã tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật nên công nhận cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt toàn bộ diện tích đất 59m^2 thuộc thửa 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trên đất có căn nhà cấp 4 là có căn cứ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông P cho bà H ở nhờ trên đất trong thời hạn 01 năm để bà chuyển chỗ ở mới. Đến nay đã quá thời hạn 01 năm nhưng bà H vẫn không di dời để bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông P nên ông khởi kiện yêu cầu bà H di dời và bàn giao nhà đất là có căn cứ để chấp nhận. Do đó cần buộc bà Nguyễn Ngọc H di dời và bàn giao diện tích đất 59m^2

thuộc thửa 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã M, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu, trên đất có căn nhà cấp 4 cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L.

[3] Về chi phí thẩm định đo vẽ tài sản tranh chấp: 5.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng P và bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L tự nguyện nộp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bà Nguyễn Ngọc H phải án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 697, 699, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 167, Điều 170 Luật đất đai; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Ngọc H.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 59m^2 thuộc thửa đất số 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường M, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trên đất có căn nhà cấp 4 cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L. Ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 59m^2 thuộc thửa đất số 1539 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trên đất có căn nhà cấp 4.

Buộc bà Nguyễn Ngọc H di dời tài sản và bàn giao cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L diện tích đất 59m^2 thuộc thửa đất số 1539, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường M, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Ria – Vũng Tàu.

(Theo sơ đồ vị trí thửa đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ lập ngày 16/5/2018)

Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp: 5.000.000đ (Năm triệu đồng), ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L tự nguyện chịu, ông P, bà L đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc H phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Huỳnh Nguyễn Mỹ L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.250.000đ (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009253 ngày 18/10/2017 của Chi cục thi hành án huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử 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, Điều 7a, 7b và Điều

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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Tân Thành;
- Chi cục THADS huyện Tân Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Hồng Thái