

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 102/2019/DS-ST

Ngày: 19-7-2019

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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thức.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Thanh Hoàng
2. Ông Nguyễn Văn Ghên

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Trong ngày 19/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 162/2018/TLST-DS ngày 04/4/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2019/QĐSTXX-DS ngày 10/6/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2019/QĐ-HPT ngày 26/6/2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Văn Ngọc H, sinh năm 1955;
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956;
Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1979;
- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1982;
- Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1986;
- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1988;
- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (đều vắng mặt).

- Bà Hứa Cẩm L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/3/2018 và quá trình giải quyết vụ án ông Văn Ngọc H trình bày, trình bày:

Ngày 26/4/2005, Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa ban hành quyết định số 2707/QĐ-UB về việc tạm giao đất cho hộ ông Nguyễn Văn S, để tạm giao đất nền số 28 thuộc khu E, cụm dân cư vượt lũ ấp A, xã B, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, với diện tích là 110m². Nay là thửa số 627, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, Đức Hòa, Long An.

Vào ngày 26/01/2011, ông Nguyễn Văn S có lập tờ hợp đồng mua bán đất và nhà cho ông dưới dạng giấy viết tay, theo đó hai bên thỏa thuận là ông S có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông, với giá chuyển nhượng thực tế là 103.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông S. Ngay từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình ông đã nhận đất và xây nhà cấp bốn trên đất nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên thì đến năm 2015 ông S chết. Nhiều lần ông yêu cầu bà L và các con của ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên để ông được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng bà L và các con của bà L không đồng ý.

Nay ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L là vợ của ông Nguyễn Văn S phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông và ông Nguyễn Văn S đã ký kết vào ngày 26/01/2011 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, Đức Hòa, Long An, diện tích là 110m².

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn S; bà xác nhận vào năm 2011 khi còn sống ông Nguyễn Văn S có viết giấy tay chuyển nhượng nhà và đất cho ông Văn Ngọc H tại nền số 28 thuộc khu E, cụm dân cư vượt lũ ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, với diện tích là 110m² (Nay là thửa số 627, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, Đức Hòa, Long An). Giá chuyển nhượng thực tế là 103.000.000 đồng, gia đình bà đã nhận đủ số tiền, nhưng hai bên chưa hoàn thành thủ tục sang tên thửa đất nêu trên cho ông Văn Ngọc H thì đến năm 2015, chồng bà chết. Nay ông Văn Ngọc H khởi kiện yêu cầu bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Hùng, bà đồng ý; về chi phí tố tụng, chi phí và các thủ tục hành chính có liên quan bà đề nghị ông Văn Ngọc H phải chịu.

Các ông (bà): P, N, N, G và ông Nh vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại các bản tự khai thì các ông, bà đều xác nhận là con ruột của ông Nguyễn Văn S và bà

Nguyễn Thị L và thừa nhận khi còn sống ông Nguyễn Văn S có chuyển nhượng thửa đất số thửa số 627, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Xuân Khánh 1, xã Hòa Khánh Nam, Đức Hòa, Long An. Giá chuyển nhượng thực tế là 103.000.000 đồng, gia đình ông S đã nhận tiền xong nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên vì tại thời điểm chuyển nhượng nhà, đất thì ông S chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2015 thì ông S chết. Nay ông Văn Ngọc H khởi kiện yêu cầu mẹ là bà Nguyễn Thị L phải tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng thửa đất nêu trên các ông, bà đồng ý.

Bà Hứa Cẩm Loan trình bày: Bà là vợ của ông Văn Ngọc H và xác nhận hiện cùng với ông Hùng đang sinh sống trên phần nhà, đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Hùng, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Tòa án có tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất ý kiến.

Tại phiên tòa, ông Văn Ngọc H thống nhất với lời đề nghị của bà Nguyễn Thị L về trách nhiệm chi phí tố tụng, chi phí thủ tục hành chính có liên quan đến việc chuyển nhượng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng của dân sự.

Về nội dung: Qua lời trình bày của đương sự, chứng cứ đương sự giao nộp, chứng cứ do Tòa án thu thập và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L cũng thừa nhận là khi còn sống ông Nguyễn Văn S (chồng của bà) có chuyển nhượng thửa đất số 627, tờ bản đồ số 20, xã Hòa Khánh Nam cho ông Văn Ngọc H và đã nhận tiền xong và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng để sang tên thửa đất nêu trên cho ông Hùng, ông Hùng cũng đồng ý. Các con của bà Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng tại bản tự khai cũng thống nhất với ý kiến và lời trình bày của bà L. Xét thấy, sự thỏa thuận giữa ông Văn Ngọc H và bà Nguyễn Thị L nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Về chi phí tố tụng và các chi phí có liên quan: Theo thỏa thuận tại Điều 3 của tờ hợp đồng mua bán đất và nhà lập ngày 26/01/2011 mà hai bên ký kết, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Văn Ngọc H phải chịu chi phí tố tụng và chi phí thủ tục hành chính có liên quan đến việc chuyển nhượng đất là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai công khai tại phiên tòa, trên cơ sở trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về tố tụng, thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Ông Văn Ngọc H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung là đúng với quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về nội dung vụ án,

Qua lời trình bày của đương sự; tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập, quá trình tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức của giao dịch:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản, pháp luật không quy định bắt buộc về hình thức văn bản nên về hình thức của “*Tờ hợp đồng mua bán đất và nhà*” lập ngày 26/01/2011 là phù hợp.

Về nội dung của giao dịch:

Hợp đồng mua bán đất và nhà lập ngày 26/01/2011, hai bên (ông Văn Ngọc H và ông Nguyễn Văn S) thỏa thuận là chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 627, tờ bản đồ số 20, xã Hòa Khánh Nam, Đức Hòa, Long An. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng tuy ông Nguyễn Văn S chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có quyết định về việc tạm giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quyết định số 2707/QĐ-UB ngày 26/4/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa. Tuy nhiên, trên thực tế sau khi nhận chuyển nhượng đất thì hộ gia đình ông Văn Ngọc H đã sử dụng đất ổn định, liên tục cho đến nay. Tại buổi hòa giải do Ủy ban nhân dân xã Hòa Khánh Nam tổ chức ngày 23/10/2017 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị L cũng thừa nhận giữa ông Nguyễn Văn S và ông Văn Ngọc H có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 627 nêu trên, phía ông S đã nhận tiền xong. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cũng có văn bản phúc đáp: thửa đất tranh chấp hiện cơ quan Nhà nước cũng chưa cấp giấy cho cá nhân hoặc tổ chức nào. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn S với ông Văn Ngọc H. Các con của bà L và ông S vắng mặt nhưng tại bản tự khai cũng thống nhất với ý kiến của bà L. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại các điều 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 55, 100 của Luật Đất đai năm 2013 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ: Ông Văn Ngọc H tự nguyện chịu là phù hợp với thỏa thuận ghi tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán đất và nhà lập ngày 26/01/2011 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4]. Về án phí: Ông Văn Ngọc H tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước nhưng thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định tại các điều 12, 14 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 500, 501, 502, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 55, 100 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 12, 14 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Văn Ngọc H với bà Nguyễn Thị L như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 126/01/2011 giữa ông Văn Ngọc H với ông Nguyễn Văn S. Ông Văn Ngọc H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 627, tờ bản đồ số 20, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Khu E, nền số 28, cụm dân cư vượt lũ xã Hòa Khánh Nam) và phải chịu các chi phí, thủ tục hành chính phát sinh có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có). Phần đất có diện tích 110m², có tứ cận như sau:

Đông giáp: thửa 645

Tây giáp: đường số 07

Nam giáp: thửa 628

Bắc giáp: thửa 626 Loại đất ONT.

Vị trí, diện tích thửa đất theo mảnh trích đo địa chính số 34/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa lập ngày 28/5/2019.

2. Về chi phí xem xét thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ: Ông Văn Ngọc H đã tạm nộp số tiền 3.252.000 đồng, tự nguyện chịu chi phí này và đã chi xong.

3. Về án phí:

Ông Văn Ngọc H thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên ông Văn Ngọc H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Văn Công Thức