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: 173/2024/DS-ST
Ngày: 12/7/2024
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:

Ông: Nguyễn Chí Lin

Bà: Trần Thị Đổi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 196/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 244/2024/QĐST-DS ngày 31/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2024, giữa:

1. ***Nguyên đơn***: ông Huỳnh Thái B, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn*: Ông Võ Thành T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Ông Văn Thành C, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.3. Văn phòng công chứng Nguyễn Mộng T1 (kế thừa quyền, nghĩa vụ của Văn phòng C1).

Địa chỉ trụ sở: số I, ấp C, xã Đ, Đ, Long An.

(ông B có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 3 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, ông B có nhận chuyển nhượng của ông Võ Thành T phần đất có diện tích 706m^2 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, Đ, Long An. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng C1, với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, ông đã giao tiền đủ cho ông T và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật chỉnh lý biến động thửa đất tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/01/2022. Trên đất có 01 căn nhà cấp bốn nhưng do đất trồng cây hàng năm khác nên trong hợp đồng không thể hiện có tài sản trên đất. Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay, ông T không tiến hành giao nhà, đất cho ông quản lý, sử dụng. Ông tìm hiểu thì được biết, phần đất trên hiện ông Văn Thành C đang quản lý.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu ông T, ông B phải liên đới giao đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, Đ, Long An, để ông được quyền quản lý, sử dụng.

Đối với ông Võ Thành T, bà Lê Thị Mỹ N: từ khi tòa án thụ lý vụ án cho đên nay, ông T bà N không đến tòa, không có ý kiến phản hồi gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông B.

Đối với ông Văn Thành C: Tòa án đã tống đạt thông báo về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng; thông báo, nhăn tin tìm kiếm trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng ông C không đến tòa, không phản hồi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 Nguyễn Mộng T1 xin xét xử vắng mặt nhưng tại văn bản trình ngày 16/11/2023, trình bày: Văn phòng C1 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mộng T1) xác nhận vào ngày 30/6/2021 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có tài sản giữa ông Huỳnh Thái B với ông Võ Thành Trung liên q đến thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17, xã Đ, Đ, Long An. Từ lúc tiếp nhận, xử lý hồ sơ cho đến việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng, Công chứng viên đã thực hiện đứng trình tự, thủ tục, trách nhiệm, nghĩa vụ của Công chứng viên theo quy định của Luật công chứng và các quy định pháp luật khác.

Tòa án không tiến hành hòa giải được do đương sự vắng mặt.

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

Về thủ tục 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 do đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập, thấy rằng: Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, ông Huỳnh Thái B có nhận chuyển nhượng của ông Võ Thành T phần đất có diện tích 706m^2 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, Đ, Long An. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng C1, với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, ông đã giao tiền đủ cho ông T và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật chỉnh lý biến động thửa đất tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/01/2022. Nhưng từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay, ông T không giao đất, tài sản gắn liền với đất cho ông B sử dụng. Hiện tại thửa đất trên ông Văn Thành C đang quản lý vì vậy ông B khởi kiện yêu cầu ông T, ông C phải liên đới giao quyền sử dụng đất, tài sản trên đất có diện tích 706m^2 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, Đ, Long An cho ông B được quyền quản lý, sử dụng là phù hợp các điều 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, 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, ý kiến của Kiểm sát viên, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. *Về thủ tục tố tụng,*

1.2]. *Về thẩm quyền giải quyết vụ án,*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Võ Thành T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất có liên quan đến thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 xã Đ, Đ, Long An. Đối tượng tranh chấp là bất động sản. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2]. *Về xét xử vắng mặt*: bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt mặc dù đã được tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Văn phòng công chứng Nguyễn Mộng T1 xin xét xử vắng mặt căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung là đúng quy định.

[1.3]. *Về pháp luật áp dụng*: Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013.

[2]. *Về nội dung vụ án,*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp, chứng cứ do Tòa án thu thập, qua tranh tụng tại phiên tòa, xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thái B.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, ông Huỳnh Thái B có nhận chuyển nhượng của ông Võ Thành T phần đất có diện tích 706m^2 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, Đ, Long An. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng C1, với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, ông đã giao tiền đủ cho ông T và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật chỉnh lý biến động thửa đất tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 724332 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy ngày 05/02/2021, cập nhật chỉnh lý biến động vào trang sau của giấy vào ngày 28/01/2022, thời điểm chuyển nhượng đất thì giữa ông T và bà Mỹ N (vợ ông T) lập văn bản cam kết tài sản riêng của ông T có công chứng nên việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông Trung liên q đến thửa đất nêu trên có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.

Nhưng từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay, ông T không giao đất, tài sản gắn liền với đất cho ông B sử dụng. Hiện tại thửa đất trên ông Văn Thành C đang quản lý, sử dụng nhưng ông C không xuất trình lài liệu, chứng cứ gì chứng minh mình là người có thẩm đang quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên vì vậy ông B khởi kiện yêu cầu ông T, ông C phải liên đới giao quyền sử dụng đất, tài sản trên đất có diện tích 706m^2 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, Đ, Long An cho ông B được quyền quản lý, sử dụng là phù hợp các điều 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2013 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. *Về chi phí tố tụng*:

Ông Huỳnh Thái B tạm nộp 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp và đã chi phí xong nên buộc bị đơn ông Võ Thành T phải hoàn trả số tiền trên là phù hợp với Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Huỳnh Thái B tạm nộp 3.000.000 đồng chi phí nhắn tin, tìm kiếm trên các phương tiện thông tin đại chúng và đã chi phí xong nên ông B tự nguyện chịu.

[4]. *Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát*: là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. *Về án phí sơ thẩm*:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là đúng quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 63, Điều 147, 157, Điều 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; các điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thái B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Võ Thành T, ông Văn Thành C.

Buộc ông Võ Thành T và ông Văn Thành C phải liên đới giao quyền sử dụng đất, tài sản trên đất có diện tích 706m^2 thuộc thửa số 31, tờ bàn đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp Đ, Đức Lập H, Đ, Long An; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền số DA 724332 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy ngày 05/02/2021, ông Huỳnh Thái B được cập nhật chỉnh lý biến động vào trang sau của giấy vào ngày 28/01/2022

2. Về chi phí xem xét, thẩm định giá:

Buộc ông Võ Thành T phải hoàn trả cho ông Huỳnh Thái B số tiền 2.000.000 đồng. Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trong công tác thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác

3. Về án phí:

- Ông Huỳnh Thái B không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại tiền tạm ứng án phí mà ông Huỳnh Thái B đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 8349 ngày 30/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

- Buộc ông Võ Thanh T2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án được hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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.

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

Văn Công Thức

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