

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2018/DS-ST
Ngày: 07.03.2018
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 QUẬN THỐT NỐT - TP CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Việt Thắng**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Thanh Hoài.**
2. Ông **Nguyễn Văn Đông.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Nhàn** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Thùy Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2017/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2018 và thông báo mở lại phiên tòa số 79 ngày 01.02.2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Văn Đ** – sinh năm: 1963 (có mặt)

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Văn N** – sinh năm: 1953 (vắng mặt lần 02)

2. Bà **Đoàn Thị L** – sinh năm: 1954 (xin xét xử vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Nguyễn Ngọc G** – sinh năm: 1977 (vắng mặt lần 02)

2. **Nguyễn Ngọc S** – sinh năm: 1980 (vắng mặt lần 02)

3. **Nguyễn Ngọc H** – sinh năm: 1984 (vắng mặt lần 02)

4. **Nguyễn Thị Bích T** – sinh năm: 1986 (vắng mặt lần 02)

5. **Lê Thị V** – sinh năm: 1963 (có mặt)

6. **Lê Thanh T** – sinh năm: 1987 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

7. **Nguyễn Thị C** – sinh năm: 1975 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực D, phường E, quận C, thành phố Cần Thơ.

8. **Nguyễn Thị Kim N1** – sinh năm: 1989 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực F, phường G, quận C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và qua các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Lê Văn Đ trình bày như sau:*

Vào ngày 29.6.2000, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Đoàn Thị L cùng các con có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ diện tích đất ruộng là 414,9 m², loại đất CLN, tại thửa 245, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, do ông Nguyễn Văn N đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000058, cấp ngày 19.8.1997, với giá chuyển nhượng tổng cộng là 12 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay mua bán đất, có nhiều người chứng kiến. Ông Đ đã giao đủ 12 lượng vàng 24k và nhận đất canh tác, sử dụng cất nhà ở từ năm 2000 đến nay.

Trước đây, ông Đ nhiều lần liên hệ yêu cầu hộ ông N thực hiện việc sang tên, tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N cứ hứa hẹn lần lữa mãi mà không thực hiện. Nếu đo đạc thực tế diện tích tại thửa 245 có tăng hay giảm thì nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn trả, không khiếu nại gì và đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 5.000.000đ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Phước.

Cho nên ông Đ có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Đoàn Thị L cùng các con phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ phần diện tích đất đang sử dụng theo như kết quả đo đạc thực tế tại thửa 245 là 414,9 m², loại đất CLN.

**Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Đoàn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc H, thống nhất trình bày như sau:* qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hộ ông N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất theo như đo đạc thực tế tại thửa 245 là 414,9 m², loại đất CLN nhưng yêu cầu phải đợi giải quyết xong vụ án tranh chấp đất khác xong rồi mới làm thủ tục tách giấy cho ông Đ. Đề nghị ông Đ gia hạn cho một khoảng thời gian.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Ngọc G, Nguyễn Ngọc S theo bị đơn cung cấp đã đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh. Đối với Nguyễn Thị Bích T có chồng ở huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu G nhưng phía bị đơn không cung cấp được địa chỉ cụ thể. Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng anh G, anh S và chị T vẫn vắng mặt.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị Kim N1 đều trình bày như sau:* các chị là con ruột của ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị L, ông N bà L có chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn Đ hay không thì bà C, bà N1 không biết, không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã phân tích, giải thích pháp luật, động viên hòa giải và cho thời hạn 30 ngày để các bên thực hiện hợp đồng nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau, do đó vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa hôm nay: nguyên đơn yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế 414,9 m², loại đất CLN, tại thửa 245, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, do ông Nguyễn Văn N đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000058, cấp ngày 19.8.1997, không đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 5.000.000đ do bị đơn cố tình kéo dài vụ án. Các lần Tòa triệu tập thường xuyên vắng mặt không có lý do chính đáng và hôm nay Tòa mở phiên tòa xét xử lần hai phía bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông S, ông G, ông H, bà T, bà C và bà N1 vẫn vắng mặt và vào ngày 06.3.2018 lại có đơn xin hoãn phiên tòa đã gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn và đồng thời xin Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Ngọc G, Nguyễn Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Thị Bích T và Nguyễn Thị Kim N1.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện chịu theo quy định của pháp luật.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay. Đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với hộ ông N, bà L diện tích đo đạc thực tế 414,9 m², loại đất CLN, tại thửa 245, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, do ông Nguyễn Văn N đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000058, cấp ngày 19.8.1997.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Xét mối quan hệ pháp luật đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 697 Bộ luật dân sự 2005, Điều 203 Luật đất đai 2013 và các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án.

Xét việc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, trong đó bà L, chị C và chị N1 yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp. Riêng đối với yêu cầu xin hoãn phiên tòa của bị đơn với lý do đưa ra là ông Nguyễn Văn N bị bệnh tim mạch nhưng không cung cấp được hồ sơ bệnh án cũng như giấy tờ phải nhập viện điều trị bệnh và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan do bận làm ăn nên không về tham dự phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy các trường

hợp xin hoãn phiên tòa này không thuộc sự kiện bất ngờ hay trường hợp bất khả kháng nên không thể chấp nhận.

[2] *Phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và qua các bản tự khai, biên bản ghi lời khai đương sự, biên bản hòa giải, các đương sự thống nhất xác định: Vào ngày 29.6.2000, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Đoàn Thị L cùng các con có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ diện tích đất theo đo đạc thực tế tại thửa 245 là 414,9 m², loại đất CLN, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000058, cấp ngày 19.8.1997, với giá chuyển nhượng tổng cộng là 12 chỉ vàng 24k, hai bên có làm “Giấy giao kèo sang nhượng ruộng đất” lập ngày 29.6.2000. Ông Đ đã giao đủ 12 chỉ vàng 24k và nhận đất canh tác, sử dụng cất nhà ở từ năm 2000 đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên, tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ý kiến của phía bị đơn và các con cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ cho nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Phía bị đơn ông N, bà L cho rằng phải đợi giải quyết xong vụ án tranh chấp giữa ông N và ông Nhường (vụ án tranh chấp khác mà Tòa án nhân dân quận C đang thụ lý, giải quyết). Hội đồng xét xử xét thấy: theo thông báo thụ lý số 92/TB-TLVA ngày 07.7.2015 của Tòa án nhân dân quận C thì ông Nhường tranh chấp với ông N tại thửa đất 791 và theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06.7.2017 thì phần đất tranh chấp tại thửa 245 không có liên quan gì đến phần đất tranh chấp giữa ông Nhường và ông N tại thửa 791. Cho nên lý do bị đơn nêu ra là chưa đủ cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L với ông Đ lập ngày 29.6.2000.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản và định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền 5.616.383đ (công nhận đã nộp xong).

[5] Về án phí sơ thẩm dân sự: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí theo quy định. Xét trường hợp này nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 697, 699 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

- Các Điều 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013.

- Pháp lệnh về an ninh, trật tự năm 2009.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận ông Lê Văn Đ được quyền sử dụng diện tích đất 414,9 m², loại đất CLN, tại thửa 245 (ký hiệu là thửa 245² và 245³), thuộc tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000058, cấp ngày 19.8.1997.

Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo “Bản trích đo địa chính” số 76/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 30.10.2017.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000058, cấp ngày 19.8.1997 do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên để điều chỉnh cấp lại một phần cho ông Lê Văn Đ như trên.

Các đương sự phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định. Chi phí làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ do ông Đ chịu.

2/ Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí đo đạc, định giá: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đã nộp số tiền 5.616.383đ. Công nhận ông đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị L phải nộp số tiền 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

Ông Lê Văn Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2013/002181 ngày 23.5.2017.

3/ Về nghĩa vụ thi hành án:

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.

4/ Về quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi

tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Thốt Nốt;
- Chi cục THA Q. Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

PHAN VIỆT THẮNG