

Bản án số: 28/2021/DS-ST
Ngày 25-6-2021
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 VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Hà Thía.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Trương Văn Hải.
2. Trần Thanh Liêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Mỹ Y – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Tiến Lễ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2021/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2021/QĐST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 (*Có mặt*).

Nơi cư trú: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Hùng D, sinh năm 1966 - theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2019 (*Có mặt*).

Nơi cư trú: ấp V, thị trấn A, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1989 (*Có mặt*).

Nơi cư trú: ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện V.

Địa chỉ: ấp A, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh K – Chức vụ: Phó Trưởng phòng TNMT huyện V (*Vắng mặt*).

Bà Lê Minh C, sinh năm 1995 (*Vắng mặt*).

Người làm chứng: bà Phan Thị P, sinh năm 1948 (*Vắng mặt*).

Cùng nơi cư trú: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn thống nhất trình bày như sau:

Nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn theo “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 17/01/2012, phần đất chuyển nhượng chiều ngang 11m x chiều dài 25m, giá chuyển nhượng là 20.000.000đồng. Các bên cùng ký tên vào hợp đồng có sự chứng kiến của bà P là mẹ của bị đơn. Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn và sử dụng đất từ lúc chuyển nhượng cho đến nay.

Tuy nhiên, “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 17/01/2012 không ghi cụ thể nhưng các đương sự đều thừa nhận phần đất chuyển nhượng thuộc một phần của thửa đất số 717, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00534 ngày 01/3/2011 do ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất do ông L nhận chuyển nhượng từ người khác và biết ông L sử dụng nên nhận chuyển nhượng.

Việc chuyển nhượng các bên thỏa thuận như đã nêu trên nhưng khi đo đạc thực tế thì chiều ngang 11,5m x chiều dài 22,7m = 261,05 m² và nguyên đơn đã xây nhà kiên cố trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng nên thống nhất với diện tích đo đạc thực tế. Đã nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn làm thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay chưa thực hiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chi phí thẩm định, định giá và bản vẽ: Đã chi phí các khoản hết 4.972.000 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp và đồng ý chịu số tiền này cho bị đơn. Tiền án phí nguyên đơn cũng tự chịu theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Ông thừa nhận có chuyển nhượng phần đất cho ông T như đại diện ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn trình bày. Việc chuyển nhượng đất các bên có lập “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 17/01/2012, không ghi cụ thể nhưng thực tế là chuyển nhượng một phần thửa đất 717, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00534 cấp ngày 01/3/2011 do ông đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng chiều ngang 11 m x dài 25m, giá chuyển nhượng 20.000.000đồng, ông có ký tên vào “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 17/01/2012,

ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ ông T và giao đất cho ông T sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Do ông phải đi làm xa nên không có thời gian làm thủ tục cho ông T như đã thỏa thuận. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo diện tích đo đạc thực tế chiều ngang 11,5m x chiều dài 22,7m = 261,05 m².

Nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn M từ năm 2011. Phần đất này là tài sản riêng của ông trước thời kỳ hôn nhân không liên quan gì đến bà Lê Minh C. Hơn nữa, ông và bà C đã thuận tình ly hôn được Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ban hành Quyết định số 03/2021/QĐST-HNGĐ ngày 01/02/2021 công nhận sự thuận tình ly hôn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh có đại diện ủy quyền ông Lê Minh K vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án ông có ý kiến như sau: thửa 717, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00534 cấp ngày 01/3/2011 do ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất ông L nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn M từ năm 2011. Qua vụ án đại diện Ủy ban nhân dân huyện V cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Bà Lê Minh C, vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có trình bày: bà là vợ của ông L, phần đất ông L chuyển nhượng cho ông T là tài sản riêng của ông L có trước thời gian hôn nhân. Do đó, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, để cho ông L tự giải quyết với ông T.

Người làm chứng bà Phan Thị P vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn L, bà thống nhất với lời trình bày của ông L. Bà có ký tên vào “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 17/01/2012 và xác định việc chuyển nhượng đất là có thật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa về việc tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án, việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngang 11,5m x chiều dài 22,7m diện tích 261,05 m² thuộc một phần của thửa 717, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00534 cấp ngày 01/3/2011 do bị đơn đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu chi phí định giá và án phí cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Phần đất tranh chấp và bị đơn có nơi cư trú tại ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 17/01/2012. Hội đồng xét xử, xét thấy các đương sự đều thống nhất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bị đơn diện tích đất theo đo đạc thực tế chiều ngang 11,5m x chiều dài 22,7m = diện tích 261,05 m² (*đất chuyên trồng lúa nước*), thuộc một phần của thửa 717, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00534 cấp ngày 01/3/2011 do ông L đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Quá trình giải quyết vụ án mặc dù nguyên đơn, bị đơn đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng tại phiên hòa giải vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên không công nhận sự thỏa thuận được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất việc chuyển nhượng và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, khi chuyển nhượng các bên có lập “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 17/01/2012 nhưng không theo mẫu quy định và không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Tòa án cũng đã ban hành Quyết định số 01/2021/QĐST-DS ngày 18/01/2021 về việc “*Buộc thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về mặt hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” nhưng các đương sự vẫn không thực hiện được nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự chưa tuân thủ về mặt hình thức theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà kiên cố trên toàn bộ phần đất chuyển nhượng từ năm 2012 cho đến nay, đã giao đủ tiền chuyển nhượng 20.000.000 đồng cho bị đơn và bị đơn cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên công nhận sự thỏa thuận này. Phần đất chuyển nhượng này do bị đơn đứng tên quyền sử dụng đất, tài sản này có trước khi kết hôn với bà C và bà C cũng thừa nhận việc này nên cá nhân ông L có quyền định đoạt phần tài sản này. Việc ông L

đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông T là phù hợp nên công nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn và bị đơn.

[4] Chi phí thẩm định, định giá và bản vẽ: Đã chi phí các khoản hết 4.972.000 đồng (*Bốn triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng*) ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu nên công nhận ông T đã nộp và chi xong.

[5] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện nộp thay cho bị đơn 300.000 đồng nên công nhận.

[6] Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên về phần thủ tục tố tụng cũng như quan điểm về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 272 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Các Điều 688, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003;

Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội “*Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án*”.

Tuyên xử:

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 17/01/2012 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn L về việc chuyển nhượng phần đất theo đo đạc thực tế ngang 11,5 m x dài 22,7m = diện tích 261,05 m² (*Đất chuyên trồng lúa nước*), thuộc một phần của thửa 717, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00534 cấp ngày 01/3/2011 do ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Về án phí: ông Nguyễn Văn T tự nguyện nộp án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/016450 ngày 21/9/2020 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ nên ông T không phải nộp thêm án phí.

Chi phí thẩm định, định giá và bản vẽ : Ông Nguyễn Văn T tự nguyện nộp 4.972.000 đồng (*Bốn triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng*) công nhận ông T đã nộp và chi xong.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định ngày 20/11/2020, bản trích đo địa chính số 02/TTKTTNMT ngày 22/01/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường

thuộc sở Tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước, diện tích đất công nhận hợp đồng chuyển nhượng để thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Văn L giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00534 cấp ngày 01/3/2011 do ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng đất (*ông L đang giữ*) cho cơ quan có thẩm quyền. Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án, riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi cư trú để yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự 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, 7, 7a 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”.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Võ Hà Thía