

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 179/2023/DS-ST
Ngày: 13-9-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trịnh Văn Bé;
- Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 về việc: “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 448/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 554/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, tổ G, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên lạc: C, đường P, phường B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Bà Đào Thị P, sinh năm 1974; địa chỉ: số A, tổ G, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt;

- Bà Huỳnh Thị Mộng T1, sinh năm 1995; địa chỉ: số A, tổ G, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt;

- Ông Huỳnh Hoàng G, sinh năm 1999; địa chỉ: số A, tổ G, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1974 (đã mất năm 2017, là chồng bà Đào Thị P, là cha ruột của Huỳnh Thị Mộng T1 và Huỳnh Hoàng G) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02632 ngày 01/10/2012 với diện tích 730,0m² thuộc tờ bản đồ số 27, thửa số 280, loại đất trồng cây hàng năm khác. Do hoàn cảnh gia đình ông B khó khăn và số đất nông nghiệp rất ít nên việc canh tác cũng không hiệu quả, càng làm càng lỗ nên ông B có trao đổi là bán cho ông T toàn bộ phần diện tích đất theo giấy chứng nhận số CH02632 ngày 01/10/2012 với giá 45.000.000đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng), ông B đã đưa giấy chứng nhận bản gốc cho ông T giữ (sau khi đã nhận đủ số tiền bán đất) để tiến hành đến Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên và ông T sử dụng phần đất này để trồng xoài từ khi mua đất năm 2015 cho đến nay. Việc mua đất được chia thành 02 đợt: đợt 1 mua đất với diện tích 500m², giá 30.000.000đồng vào năm 2015 và đợt 2 mua đất với diện tích 230m², giá 15.000.000 đồng vào năm 2016. Ngày 07/12/2016, bên phía gia đình ông T và gia đình ông B có đến Văn phòng Công chứng để thực hiện công chứng, sang tên quyền sử dụng đất nhưng còn thiếu một số giấy tờ nên hẹn ngày khác bổ sung. Tuy nhiên, ông B đột ngột qua đời vào ngày 25/10/2017 nên không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Văn B sang qua cho ông T và ông T vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này để trồng xoài từ năm 2015 cho đến nay. Đến khoảng giữa năm 2022, ông T có điều kiện về thời gian nên đã liên hệ với bên phía gia đình bà Đào Thị P để yêu cầu thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã bán cho ông T nhưng bất thành. Hiện nay, phần diện tích đất 730,0m thuộc tờ bản đồ số 27, thửa số 280 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ số CH02632 ngày 01/10/2012 cho ông Huỳnh Văn B chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất, cũng như chưa giải quyết bồi thường để thực hiện dự án khu đô thị M xã M. Việc có “Bảng chiết tính bồi thường chi tiết dự án khu đô thị M xã M - huyện C” thì đây chỉ là dự thảo chiết tính kinh phí để chủ đầu tư tiến hành thương lượng, thỏa thuận với người dân, sau đó mới tiến hành xin chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh A để thực hiện dự án nêu trên. Do đó, ông T kính mong Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xem xét, giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chuyển nhượng 500m² đất vào năm 2015 và tiếp tục chuyển nhượng 230m² vào năm 2016) giữa ông T với ông Huỳnh Văn B, diện tích 730m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02632 ngày 01/10/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn B.

- Đồng thời buộc bà Đào Thị P, bà Huỳnh Thị Mộng T1 và ông Huỳnh Hoàng G (những người được thừa kế của ông Huỳnh Văn B) có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Huỳnh Văn B để sang tên cho ông T theo quy định của pháp luật;

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn T xác định đối với phần diện tích đất theo bản vẽ hiện trạng Tòa án công bố có diện tích 14m² là ngôi mộ của ông Huỳnh Văn B và ông Nguyễn Văn T2, ông T đồng ý giữ nguyên hiện trạng, trường hợp yêu cầu khởi kiện được chấp nhận cũng không yêu cầu di dời đi nơi khác; đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T đang giữ.

Bà Đào Thị P, bà Huỳnh Thị Mộng T1 và ông Huỳnh Hoàng G (những người được thừa kế của ông Huỳnh Văn B) không gửi ý kiến cho Tòa án và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới 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, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ quy định tại các Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, đề xuất:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T.

- Công nhận có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ Hợp đồng mua bán đất ngày 03/8/2015 và Hợp đồng mua bán đất ngày 06/7/2016, giữa ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn B đối với diện tích đất 730m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02632 ngày 01/10/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn B.

- Buộc bà Đào Thị P, bà Huỳnh Thị Mộng T1 và ông Huỳnh Hoàng G thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T theo quy định của Luật Đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Huỳnh Văn T khởi kiện bà Đào Thị P, bà Huỳnh Thị Mộng T1 và ông Huỳnh Hoàng G (những người được thừa kế của ông Huỳnh Văn B) tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà P, bà T1 và ông G có địa chỉ cư trú trên địa bàn huyện C, tỉnh An Giang. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng theo quy định.

[2] Đào Thị P, bà Huỳnh Thị Mộng T1 và ông Huỳnh Hoàng G (những người được thừa kế của ông Huỳnh Văn B) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Xét giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự gồm 02 văn bản hợp đồng: Hợp đồng mua bán đất ngày 03/8/2015 và Hợp đồng mua bán đất ngày 06/7/2016, được xác lập giữa ông Huỳnh Văn T với ông Huỳnh Văn B, văn bản hợp đồng không có công chứng, chứng thực, giao dịch chưa đảm bảo về mặt hình thức hợp đồng, người mua, ông T đã giao đủ số tiền 45.000.000đồng, ông T đã nhận đất canh tác và ông T nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự có đủ cơ sở để Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch.

[4] Đối với diện tích đất 14m² các điểm 7,8,9,10 là khu mộ của ông Huỳnh Văn B và ông Nguyễn Văn T2, ông Huỳnh Văn T đồng ý giữ nguyên hiện trạng, không yêu cầu di dời đi nơi khác nên Hội đồng xét xử không đề cập đến;

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T đã tạm nộp: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 1.000.000đồng; chi phí đo đạc là 1.082.160đồng Tòa án đã thực hiện, tại phiên tòa ông T xác định tự nguyện chịu chi phí này phù hợp với quy định tại Điều 156, 157 và 158 Bộ luật tố Tụng dân sự nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá của ông T.

[6] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 129, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và xử như sau:

1) Công nhận có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ Hợp đồng mua bán đất ngày 03/8/2015 và Hợp đồng mua bán đất ngày 06/7/2016, giữa ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn B đối với diện tích đất 730m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02632 ngày 01/10/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn B.

Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp là một bộ phận không thể tách rời bản án.

2) Buộc bà Đào Thị P, bà Huỳnh Thị Mộng T1 và ông Huỳnh Hoàng G thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T theo quy định của Luật Đất đai.

3) Về Chi phí tố tụng: Công nhận sự tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá của bà C gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 1.000.000đồng; chi phí đo đạc là 1.082.160đồng. Ông T đã nộp đủ.

4) Về án phí: Ông Huỳnh Văn T không phải chịu án phí dân sự, được nhận lại số tiền tại ứng án phí đã nộp 300.000đồng (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0013546 ngày 28/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; Buộc bà Đào Thị P, bà Huỳnh Thị Mộng T1 và ông Huỳnh Hoàng G (những người thừa kế của ông Huỳnh Văn B) có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng).

5) Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 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:

- VKSND H. Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Hùng