

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 148/2020/DS-ST

Ngày 29/9/2020

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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh;

2. Ông Nguyễn Văn Tư;

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Nhanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lay.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Oanh – Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 272/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2020/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 113/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1966. Địa chỉ: 122/4, đường T, khu phố 4, phường A quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Anh Lê Khánh D, sinh năm 1995. Địa chỉ: 44/5A đường L, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (có mặt).

2. *Bị đơn:*

1.1. Ông Đào Hoàng M, sinh năm 1962, (vắng mặt);

1.2. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1965, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ghi ngày 04/6/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Huỳnh Văn S ủy quyền cho anh Lê Khánh D trình bày:***

Ngày 09/9/2019 vợ chồng bà Phạm Thị C và ông Đào Hoàng M thỏa thuận chuyển nhượng cho anh S thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5, diện tích 809,5m² đất tọa lạc tại ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Phạm Thị C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 400.000.000 đồng. Nguồn gốc đất do bà C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành C. Hai bên có làm hợp đồng công chứng cùng ngày tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang. Khi nhận chuyển nhượng ông C, bà M xin lưu cư trên đất thời hạn 03 tháng kể từ ngày chuyển nhượng. Sau khi trả đủ tiền chuyển nhượng đất ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 31/3/2020. Hiện bà C, ông M đã bỏ địa phương đi đâu không biết.

Nay yêu cầu bà C, ông M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho anh S quyền sử dụng thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5, diện tích 809,5m² đất tọa lạc tại ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn, đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo, thông báo về phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Thông báo về kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và triệu tập hợp lệ nhưng bà C, ông M vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng và không có kiến nghị bổ sung.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc các bên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy bị đơn đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông M, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự .

[3] Về pháp luật áp dụng giải quyết vụ án: Giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà C, ông M được thực hiện ngày 09/9/2019 nên áp dụng luật nội dung là Bộ luật dân sự 2015, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn có liên quan để giải quyết vụ án.

[4]. Về yêu cầu của các bên đương sự: Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

4.1. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo trích lục hồ sơ đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy, thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5, diện tích 809,5m² đất tọa lạc tại ấp 4, xã Long Trung, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của ông Nguyễn Thành C được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/01/2014 do ông C nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn K. Ngày 28/3/2019 ông C chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà C (xác nhận trang 3). Ngày 09/9/2019 bà C chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông S (xác nhận trang 4) nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định phần đất tranh chấp không phải là tài sản chung của hộ gia đình mà là của cá nhân bà C.

4.2. Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông M với ông S có lập thành văn bản được công chứng ngày 09/9/2029 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang, hình thức hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 nên được pháp luật công nhận.

4.3. Về nội dung hợp đồng: Ông S đã được giao quyền sử dụng thửa đất theo quy định pháp luật từ ngày 31/3/2020 (bút lục 02). Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà C, ông M đã tuân thủ đúng quy định về nội dung và hình thức của hợp đồng. Việc bà C, ông M tự ý quản lý, sử dụng tài sản đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S được pháp luật bảo vệ. Căn cứ các Điều 117, 119, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015, Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông S.

[5] Đối với tài sản là cây trồng và vật kiến trúc trên đất, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn chưa yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Ghi nhận ông S tự nguyện cho bà C, ông M tiếp tục lưu cư trên đất thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

[7] Theo biên bản xác nhận ngày 26/8/2020 tại công an xã Long Trung thì bà C, ông M hiện có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý bất lợi của việc từ chối tham gia tố tụng giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Trường hợp bà C, ông M có tranh chấp về quyền lợi, nghĩa vụ với nguyên đơn trong vụ án thì tự thỏa thuận với nhau hoặc yêu cầu giải quyết quyền lợi của mình theo quy định pháp luật.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nội dung vụ án, phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Về án phí: Bà C, ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội do yêu cầu ông S được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều Khoản 3 Điều 26, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn S yêu cầu bà Phạm Thị C và ông Đào Hoàng M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Buộc bà Phạm Thị C và ông Đào Hoàng M giao trả cho ông Huỳnh Văn S quyền sử dụng thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5, diện tích 809,5m² đất tọa lạc tại ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận ông S tự nguyện cho bà C, ông M tiếp tục lưu cư trên đất thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Bà C, ông M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho anh S 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005554 ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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 tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

(đã ký)

Hà Văn Phúc

