

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày: 17/01/2022

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thuyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phùng Văn Luân.

2. Bà Trần Thị Thu Thảo.

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Chung –Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước tham gia phiên tòa: ông Lê Trung Hiếu.

Ngày 17 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2021/QĐXXST –DS ngày 17 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-DS ngày 05/01/2022 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 15/13B NVN, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

-Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Hoàng V**, sinh năm 1968. Địa chỉ: 19/10 HL, Phường A1, thành phố M1, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2.Bị đơn: Bà **Thái Thị Ch**, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp H1, xã NB, huyện C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị **Nguyễn Thị Thu H2**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 10F LĐH, Phường

B, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

Anh **Nguyễn Thanh D**, sinh năm 1978. Anh **Nguyễn Thái B**, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp H3, xã NB1, huyện CT1, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 16/4/2007, ông Nguyễn Văn V và bà Thái Thị Ch có chuyển nhượng cho ông Trần Văn H phần đất có diện tích 32.977m² tờ bản đồ số 2 thửa số 43 đất tại xã Mỹ Phước huyện Tân Phước (nay là khu phố 5, thị trấn Mỹ Phước, huyện Tân Phước) với số tiền là 200.000.000đồng. Ông H đã giao đủ tiền cho ông V, bà Ch. Đến ngày 10/6/2007, ông V giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Sau khi ký thỏa thuận chuyển nhượng thì ông V đã giao phần đất cho ông H sử dụng cho đến nay. Đến ngày 16/3/2010, ông V chết những người thừa kế của ông V đã làm thủ tục sang tên phần đất cho ông H. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Luật đất đai năm 2003 quy định định mức đất nông nghiệp là 30.000m² nên thửa số 43 được tách thành thửa 409 tờ bản đồ C2 diện tích 30.000m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 681623 cấp ngày 11/10/2010 cho ông Trần Văn H. Đối với thửa 408 diện tích 2.977m² tờ bản đồ C2 do vượt hạn mức chưa được cấp giấy chứng nhận, ông H có yêu cầu bà Ch, chị H2, anh D, anh B tiến hành làm thủ tục thì bà Ch, chị H, anh B, anh D không thực hiện.

Nay ông H yêu cầu bà Thái Thị Ch, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Thanh D, anh Nguyễn Thái B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do ông V, bà Ch đã giao kết với ông H để chuyển nhượng phần đất thửa số 408 cho ông Trần Văn H.

***Bị đơn Thái Thị Ch:**

Trong quá trình giải quyết vụ án cho đến khi mở phiên tòa, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn. Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải;

thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng bà Ch vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Thanh D, anh Nguyễn Thanh B:

Trong quá trình giải quyết vụ án cho đến khi mở phiên tòa, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn. Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng chị H2, anh D, anh B vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

***Ý kiến của Kiểm sát viên tham dự phiên tòa:**

Về tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử thẩm phán, thư ký chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H buộc bà Thái Thị Ch và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Thanh D, anh Nguyễn Thanh B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 408 diện tích 2.977m² tờ bản đồ C2 địa chỉ thửa đất Khu phố 5, thị trấn Mỹ Phước, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang cho ông Trần Văn H. Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự 2005. Hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng năm 2010 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Trần Văn H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] Về nội dung:

Năm 2007, ông Trần Văn H và ông Nguyễn Văn V, bà Thái Thị Ch ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 32.977m² tờ bản đồ số 2 thửa số 43 đất tại xã Mỹ Phước huyện Tân Phước (nay là Khu phố 5, thị trấn Mỹ Phước, huyện Tân Phước) với số tiền là 200.000.000đồng. Ông H đã giao đủ tiền cho ông V, bà Ch. Đến ngày 10/6/2007, ông V giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Sau khi ký thỏa thuận chuyển nhượng thì ông V đã giao phần đất cho ông H sử dụng cho đến nay. Xét việc chuyển nhượng giữa ông H với ông V, bà Ch mặc dù vô hiệu về hình thức, nhưng ông H đã giao đủ tiền, ông V, bà Ch giao đất cho ông H canh tác từ năm 2007 cho đến nay. Sau khi ông V chết, bà Ch và những người thừa kế của ông V thực hiện thủ tục kê khai thừa kế và tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 43. Tuy nhiên, do quy định Luật đất đai 2003 thì định mức đất nông nghiệp không vượt quá 30.000m² nên thửa đất 43 tách thành thửa 408 và 409. Những người thừa kế của ông V và bà Ch đã tiến hành thủ tục kê khai sau đó bà Ch được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 681349 ngày 27/8/2010 đối với thửa 409, tờ bản đồ C2 diện tích 30.000m² và tiến hành thủ

tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn H. Ông Trần Văn H đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 681623 ngày 11/10/2010 đối với thửa 409. Phần diện tích còn lại là thửa đất 408 diện tích 3.871m² tờ bản đồ C2 do vượt hạn điền còn lại của hộ ông Nguyễn Văn V chưa được cấp giấy chứng nhận thì bà Ch, chị H2, anh D, anh B chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng nên ông H khởi kiện là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà Thái Thị Ch phải án phí DSST theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Thái Thị Ch thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa là đúng pháp luật, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701, và Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 105 Luật đất đai 2003.

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39. Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khoản 2 Điều 26, điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 16/4/2007 được ký kết giữa ông Trần Văn H và ông Nguyễn Văn V, bà Thái Thị Ch là hợp pháp. Công nhận thửa đất 48 tờ bản đồ C2 diện tích 3.871m^2 (đo đạc thực tế 2.328m^2) do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 649773 ngày 09/12/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn V (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tân Phước chỉnh lý ngày 06/9/2010) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn H.

Buộc bà Thái Thị Ch, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Thanh D, anh Nguyễn Thái B có nghĩa vụ lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 408 tờ bản đồ C2 diện tích 3.871m^2 (đo đạc thực tế 2.328m^2) cho ông Trần Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí thửa đất có các tứ cận sau đây:

- Phía Bắc giáp Trần Minh H.
 - Phía Nam giáp Phạm Thị Ph
 - Phía Đông giáp Đường Tây K
 - Phía Tây giáp Thái Thị Ch
- (Có sơ đồ kèm theo)

Ông Trần Văn H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về án phí: Bà Thái Thị Ch phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Ch thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Miễn toàn bộ án phí DSST cho bà Ch.

Ông Trần Văn H không phải chịu án phí DSST. Hoàn lại cho ông Trần Văn H số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 20858 ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Ông H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Ch, chị H2, anh D, anh B có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án 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 thoả 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 Tân Phước;
- Chi cục THADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Nguyễn Thị Thu Thuyền