

Bản án số: 13/2021/DS-ST
Ngày 22-9-2021
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 TÂN HỒNG - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Cư.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Nguyễn Tuyết Minh.
2. Bà Lương Thị Anh Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Kim Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 22-9-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 368/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2021/QĐST-DS ngày 12-8-2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2021/QĐST-DS ngày 07-9-2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Văn H, sinh năm 1959.

Địa chỉ: khóm 1, thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tăng Thị L sinh năm 1961 địa chỉ: khóm 2, thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền số chứng thực 641 quyển số 01 (1) – SCT/CK,ĐC, có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1979;

2.2 Anh Trần Quang N, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Tăng Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: vào năm 2009, ông H có mua diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện Tân Hồng cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ chị Nguyễn Thị P vào ngày 29-6-2006 với số tiền 45.000.000đồng. Ông H và anh N, chị P có lập giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 14-11-2009, hai bên thỏa thuận kể từ ngày 14-11-2009 ông H được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất nêu trên. Khi nào làm thủ tục sang tên thì anh N, chị P ký tên vào hợp đồng sang nhượng, chi phí sang tên do ông H chịu. Phần tiền mua đất hai bên đã giao nhận đủ.

Từ khi mua cho đến nay ông H đã sử dụng ổn định hơn 11 năm không ai tranh chấp. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì nhiều lần ông H yêu cầu anh N, chị P làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng anh N, chị P hứa hẹn mà vẫn không thực hiện sau đó lại bỏ địa phương đi cho đến nay không biết địa chỉ. Nay ông H yêu cầu chị P, anh N phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông đối với phần diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, Đồng Tháp.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, bị đơn anh Trần Quang N và chị Nguyễn Thị P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng anh Trần Quang N và chị Nguyễn Thị P không có ý kiến phản hồi trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của ông H. Anh Trần Quang N và chị Nguyễn Thị P cũng không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra chứng cứ và phiên hòa giải. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử theo đúng quy định pháp luật.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: xét yêu cầu của ông Hòa là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Về thẩm quyền: nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, Đồng Tháp và bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn yêu cầu bị đơn chuyển quyền sang tên giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, Đồng Tháp nên Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng thụ lý vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm anh Trần Quang N và chị Nguyễn Thị P (bị đơn) đã được tổng đạt, triệu tập hợp lệ mà vẫn vắng mặt lần thứ ba không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh N và chị P là đúng theo quy định tại các điều 173, 180, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của ông H về việc yêu cầu anh N và chị P chuyển quyền sử dụng đất diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, Đồng Tháp cho ông, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ vào giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 14-11-2009 thì anh N, chị P thống nhất ký tên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú,

huyện Tân Hồng, Đồng Tháp cho ông H với giá 45.000.000đồng, anh N, chị P đã nhận đủ tiền và đã giao diện tích đất nêu trên cùng với giấy chứng nhận QSDĐ được UBND huyện Tân Hồng cấp ngày 29-6-2006 (bản chính) cho ông H quản lý sử dụng từ năm 2009 cho đến nay.

Anh N, chị P từ khi xác lập giấy sang nhượng đất thổ cư nhưng chưa xác lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo pháp luật đất đai thì bỏ địa phương, hiện nay không biết địa chỉ cụ thể ở đâu. Anh N, chị P đã được thông báo lên phương tiện thông tin đại chúng đối với yêu cầu của nguyên đơn nhưng anh N, chị P không phản hồi ý kiến. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Anh N, chị P không phản đối những chứng cứ yêu cầu ông H đưa ra thì xem như anh N, chị P thừa nhận chứng cứ của ông H.

Từ nhận định trên, nên chấp nhận yêu cầu của ông H. Buộc anh N, chị P chuyển quyền sử dụng đất diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, Đồng Tháp cho ông H là phù hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn cung cấp sổ hộ khẩu của anh N được Công an xã Bình Phú, huyện Tân Hồng cấp ngày 25-3-2009 (bản photo) thể hiện các thành viên trong hộ gồm: anh Trần Quang N, sinh năm 1977 (chủ hộ), chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1979 (quan hệ với chủ hộ: vợ), Trần Quang Minh, sinh ngày 26-6-2003 (quan hệ với chủ hộ: con) và Trần Quang Chính, sinh ngày 05-01-2009 (quan hệ với chủ hộ: con). Đồng thời, theo giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, Đồng Tháp được UBND huyện Tân Hồng cấp ngày 29-6-2009 cho hộ chị Nguyễn Thị P thì theo Công văn cung cấp thông tin của UBND huyện Tân Hồng thể hiện: “1. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, Đồng Tháp do hộ bà Nguyễn Thị P đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định;

2. Khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ là cấp cho hộ bà Nguyễn Thị P. Thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ, không nắm những thành viên trong hộ, vì pháp luật đất đai không quy định.”

Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ vào khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình,

đang sống chung và có QSDĐ chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; nhận chuyển QSDĐ” như vậy, tuy giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện Tân Hồng cấp ngày 29-6-2006 cho hộ chị Nguyễn Thị P nhưng nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng QSDĐ, các con của anh N, chị P không có công sức đóng góp, không cùng nhau tạo lập nên (khi đó con lớn nhất Trần Quang Minh sinh ngày 26-6-2003 so với thời điểm được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mới được 03 tuổi còn Trần Quang Chính thì chưa có).

Do đó, có đủ cơ sở nhận định quyền sử dụng đất tại diện tích 140m² thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện Tân Hồng cấp ngày 29-6-2006 cho hộ chị Nguyễn Thị P là tài sản của anh N và chị P. Cho nên, việc ký kết giao dịch dân sự mà anh N, chị P đã thực hiện đối với phần diện tích đất nêu trên là tự nguyện, đúng quy định pháp luật nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cả hộ gia đình anh Nhiên (gồm: anh Trần Quang N, chị Nguyễn Thị P, Trần Quang Minh và Trần Quang Chính).

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào điểm đ khoản 1 và khoản 3 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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: Buộc anh N, chị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do chấp nhận yêu cầu của ông H nhưng tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông H tự nguyện nhận nộp thay nên Hội đồng xét xử công nhận.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng ông Phạm Văn H đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ, ông H đã thanh toán xong nên Hội đồng xét xử không đề cập xử lý.

[3] Hội đồng xét xử xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, 92, 147, 157, 173, 180, 227, 228, 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 167 và 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 500, 501 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 và khoản 3 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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:

[1] Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H với anh Trần Quang N, chị Nguyễn Thị P theo giấy tay sang nhượng đất thổ cư đề ngày 14-11-2009 là hợp pháp.

Ông Phạm Văn H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 140m², thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Gò Da, xã Bình Phú, huyện Tân Hồng, Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 341942, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “H” 0796 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 29-6-2006 cho hộ bà Nguyễn Thị P có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Mực dài 04 mét (từ M2 đến M3).
- Hướng Tây giáp quốc lộ 30 dài 04 mét (từ M1 đến M4).
- Hướng Nam giáp đất ông Phan Đức Hiệu dài 35 mét (từ M3 đến M4).
- Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Kim Anh dài 35 mét (từ M1 đến M2), có sơ đồ đo đạc kèm theo.

Anh Trần Quang N, chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H theo quy định pháp luật đối với diện tích đất nêu trên.

Ông Phạm Văn H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xác lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Trần Quang N và chị Nguyễn Thị P phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông Phạm Văn H tự nguyện nhận nộp thay. Do đó, ông Phạm Văn H có nghĩa vụ nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông H được miễn nộp theo quy định pháp luật nên không đề cập xử lý.

- Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng ông Phạm Văn H đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ, ông H đã thanh toán xong nên không đề cập xử lý.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 22-9-2021). Riêng bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định pháp luật.

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 tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Tân Hồng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Cư