

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 07/2024/DS-ST

Ngày: 02-02-2024

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 THÀNH PHỐ BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Út

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hưng
2. Ông Nguyễn Thanh Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa:
Bà Lư Ngọc Thiên An – Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Hồng P, sinh năm: 1978;

Nơi cư trú: Số 306B1, Khu phố N, phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1976 là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/02/2022);

Nơi cư trú: Khu phố N, thị trấn M, huyện MCN, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Ông Dương Hoàng H, sinh năm: 1980;

Nơi thường trú: Số 385C, Khu phố H, Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre;

Nơi cư trú: Số 43, Khu phố N, phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1956 và bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1959;

Nơi cư trú: Số 505D1, Khu phố M, Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Bà Huỳnh Kim S, sinh năm: 1961;

Nơi cư trú: Số 367B, Khu phố M, Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

(Ông Nguyễn Văn P, ông Dương Hoàng H, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim L và bà Huỳnh Kim S có yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai; các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng P là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ngày 02/3/2021, bà Huỳnh Thị Hồng P và ông Dương Hoàng H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông H chuyển nhượng cho bà P thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 913,7 m² và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7, diện tích 187,6 m², tất cả 02 thửa đất cùng tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 613, quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2021. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng cho 02 thửa đất là 1.300.000.000 đồng (bao gồm giá thửa 43 là 1.000.000.000 đồng và giá thửa 181 là 300.000.000 đồng) và bà P đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H ngay sau khi ký kết hợp đồng. Theo thỏa thuận, ông H phải giao đất cho bà P ngay sau khi nhận đủ tiền, tuy nhiên sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng thì ông H không giao đất cho bà P mặc dù bà P đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện việc giao đất. Vì vậy, nay bà P khởi kiện ông H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2021 giữa bà P và ông H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 913,7m² và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7, diện tích 187,6m², các thửa đất cùng tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và buộc ông Dương Hoàng H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nói trên, giao cho bà P quản lý, sử dụng các thửa đất số 43, 181, cùng tờ bản đồ số 7, cùng tọa lạc tại Phường T, thành phố

BT, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền trên đất. Đối với một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 do bà Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thị Kim L và Huỳnh Kim S xây dựng, bà P và bà C, bà L, bà S đã thỏa thuận giải quyết xong, cụ thể: bà P đã giao cho bà C, bà L và bà S số tiền 90.000.000 đồng hỗ trợ chi phí di dời và bà C, bà L và bà S đã thực hiện xong việc di dời phần căn nhà nằm trên thửa đất số 181 nên bà P không có yêu cầu gì đối với phần căn nhà này vì hiện đã không còn.

Ông Nguyễn Văn P có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Theo lời trình bày tại biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Dương Hoàng H trình bày:

Ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 43 và 181, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre cho bà Huỳnh Thị Hồng P. Giữa ông và bà P đã thỏa thuận để giải quyết tranh chấp, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận giữa ông và bà P. Ông đã chỉ ranh gốc, giao các thửa đất cho bà P sử dụng nhưng chưa đo vẽ để có diện tích cụ thể, ông đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định và định giá để ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên. Do hiện đang đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh không thuận tiện trong việc tham gia tố tụng nên ông đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt ông.

Theo lời trình bày tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim L và bà Huỳnh Kim S cùng trình bày:

Trước đây, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim L và bà Huỳnh Kim S có sinh sống trên căn nhà nằm trên một phần thửa đất 181, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre mà bà P và ông H đang xảy ra tranh chấp. Ngày 04/01/2023, giữa bà C, bà L, bà S và bà P đã thỏa thuận giải quyết xong, bà C, bà L, bà S đã nhận đủ 90.000.000 đồng tiền hỗ trợ từ bà P và đã tháo dỡ, di dời phần căn nhà nằm trên thửa đất 181 xong. Hiện nay bà C, bà L, bà S không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này nên xin không tham gia tố tụng và vắng mặt tất cả các lần giải quyết tiếp theo tại Tòa án các cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát ý kiến giải quyết như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng P; cụ thể:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2021 giữa bà Huỳnh Thị Hồng P và ông Dương Hoàng H có hiệu lực.

+ Buộc ông Dương Hoàng H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2021, buộc ông H phải giao cho bà P quản lý, sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 913,7 m² và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7, diện tích 187,6 m², các thửa đất cùng tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

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 lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Huỳnh Thị Hồng P khởi kiện ông Dương Hoàng H yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã ký kết nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này 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.

Bị đơn hiện đang cư trú tại thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre và tài sản tranh chấp là các thửa đất tọa lạc tại thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Văn P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Dương Hoàng H là bị đơn, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim L và bà Huỳnh Kim S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng P:

Ngày 02/3/2021, ông Dương Hoàng H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 913,7 m² và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7, diện tích 187,6 m², tất cả 02 thửa đất cùng tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre cho bà Huỳnh Thị Hồng P với tổng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.300.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 613, quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2021. Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà P đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H nhưng ông H không giao đất cho bà P sử dụng nên bà P khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông H giao đất cho bà P sử dụng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, hiện trạng trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 có một phần nhà của bà Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thị Kim L và Huỳnh Kim S xây dựng. Hiện giữa bà P và bà C, L, S đã thỏa thuận giải quyết xong đối với một phần căn nhà nằm trên thửa đất số 181, cụ thể: bà C, bà L và bà S đã thực hiện việc di dời nhà và bà P đã thực hiện xong việc hỗ trợ chi phí di dời là 90.000.000 đồng.

Xét thấy, ông H thừa nhận giữa ông H và bà P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2021 đối với thửa đất số 43, 181, cùng tờ bản đồ số 7, giữa ông H và bà P đã thỏa thuận xong về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông H đã chỉ ranh góc và giao đất cho bà P sử dụng nhưng chưa đo vẽ để có diện tích cụ thể, ông có yêu cầu Tòa án đo đạc thửa đất, đồng thời hiện nay các thửa đất tranh chấp không phát sinh tranh chấp với bà C, bà L và bà S do các bên đã thỏa thuận giải quyết xong. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông H được ký kết theo đúng các quy định của pháp luật về dân sự và đất đai, nhưng ông H chưa thực hiện xong hợp đồng cụ thể là nghĩa vụ của người chuyển nhượng đất, là giao đất cho bà P quản lý, sử dụng. Vì vậy, bà P khởi kiện ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể buộc ông H giao các thửa đất số 43 và 188, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre cho bà P là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ là: 7.094.000 (Bảy triệu, không trăm, chín mươi bốn nghìn) đồng, do yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng P được chấp nhận nên ông Dương Hoàng H phải nộp toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ trên. Do bà P đã nộp số tiền nêu trên nên ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà P.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng P được chấp nhận nên ông Dương Hoàng H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, 167, 169, 170, 188 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Dương Hoàng H, cụ thể:

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/3/2021 giữa bà Huỳnh Thị Hồng P và ông Dương Hoàng H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 913,7m² và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7, diện tích 187,6m², các thửa đất cùng tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 613, quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2021).

1.2. Bà Huỳnh Thị Hồng P được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 913,7m² và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7, diện tích 187,6m², các thửa đất cùng tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền trên đất. Bà Huỳnh Thị Hồng P liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy

định của pháp luật. Buộc ông Dương Hoàng H có trách nhiệm giao cho bà Huỳnh Thị Hồng P thửa đất số 43, tờ bản đồ số 7, diện tích 913,7m² và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7, diện tích 187,6m², các thửa đất cùng tọa lạc tại Phường T, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền trên đất.

2. Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ là: 7.094.000 (Bảy triệu, không trăm, chín mươi bốn nghìn) đồng, ông Dương Hoàng H phải chịu nhưng do bà Huỳnh Thị Hồng P đã nộp xong nên ông Dương Hoàng H phải có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị Hồng P số tiền 7.094.000 (Bảy triệu, không trăm, chín mươi bốn nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

- Ông Dương Hoàng H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Hồng P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005130 ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

“Trường hợp bản án, quyết định 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, có 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, 7b 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”.

4. Về quyền kháng cáo: bà Huỳnh Thị Hồng P, ông Dương Hoàng H, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim L và bà Huỳnh Kim S vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)
Lê Hoàng Út