TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2023/DS-ST
Ngày: 15-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Hồng Thảo Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lâm Văn Be

Ông Nguyễn Văn Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vương Lệ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Khổng Thị Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 37/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2023/QĐXXST- DS, ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Viết V, sinh năm 1976; bà Lê Thị H, sinh năm 1978; cùng trú tại: Tổ 11, ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1977; cùng trú tại: Tổ 11, ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 07-02-2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Viết V trình bày:*

Ngày 14-4-2021, tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh, vợ chồng ông và ông T, bà L có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147 (thửa cũ 2448), TBĐ 27 (cũ là 06) toạ lạc tại ấp Thanh Hoà, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây. Hai bên đã kí tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền tại Văn phòng Công chứng xong, vợ chồng ông sử dụng canh tác đất từ ngày ký tên vào hợp đồng công chứng cho đến nay. Do khi làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng giấy đất chưa đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; nên sau khi làm hợp đồng đồng cơ quan nhà nước yêu cầu phải đợi đổi sang giấy đất sổ hồng mới làm thủ tục sang tên được, nên các bên thống nhất để vợ chồng ông T bà L thực hiện việc chuyển đổi. Đến ngày 17-12-2021, ông T bà L thực hiện xong việc cấp đổi đối với diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147, tờ bản đồ số 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS13110 ngày 17-12-2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông T, bà L. Sau khi được cấp đổi giấy sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng chuyển nhượng trước sẽ không tiếp tục thực hiện được nên vợ chồng ông có yêu cầu vợ chồng ông T, bà L ra Phòng công chứng ký tên lại cho vợ chồng ông làm thủ tục sang tên nhưng ông T, bà L không đồng ý. Vợ chồng ông đã giao tiền xong, sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay nhưng bị đơn không tiếp tục thực hiện việc sang tên cho ông bà.

Nay ông yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đối với phần đất diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147, tờ bản đồ số 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS13110 ngày 17-12-2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim L.

Theo đơn khởi kiện ngày 07-02-2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Lê Thị H trình bày: Bà thống nhất với mọi lời trình bày của chồng bà (ông Nguyễn Viết V). Bà yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng bà đối với phần đất diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147, tờ bản đồ số 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS13110 ngày 17-12-2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 14-4-2021, vợ chồng ông có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 5287,2 m2 thửa đất số 147, Tờ bản đồ 27 toạ lạc tại ấp Thanh Hoà, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh cho vợ chồng ông V, bà H. Khoảng một năm sau, ông V có đến nhà yêu cầu ông bà đi kí tên sang nhượng quyền sử dụng đất một lần nữa. Ông V cho rằng Văn phòng Công chứng đã làm sai bộ hồ sơ của ông nên ông V có yêu cầu ông bà đi kí lại. Vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2013, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGĐ về việc sang nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147, TBĐ 27 toạ lạc tại ấp Thanh Hoà, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông V, bà H; ông bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đối với phần đất trên ngay ngày kí tên trong hợp đồng chuyển nhượng do đó nếu kí tên để bổ sung vào hồ sơ để cấp giấy cho bên ông V bà H thì ông bà đồng ý, còn nếu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà không đồng ý ký vì ông bà cho rằng đã ký rồi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông T. Ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2013, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGĐ về việc sang nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147, TBĐ 27 toạ lạc tại ấp Thanh Hoà, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông V và bà H rồi; đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nên nếu kí tên để bổ sung vào hồ sơ để cấp giấy cho ông V, bà H thì ông bà đồng ý, còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà không đồng ý.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại ấp Thanh Hoà, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho nguyên đơn. Các đương sự chịu án phí và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Tại phiên tòa, vắng mặt nguyên đơn, bị đơn đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147, TBĐ 27 toạ lạc tại ấp Thanh Hoà, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh ngày 14-4-2021.

[2.1] Nguyên đơn cho rằng khi làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng giấy đất chưa đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cần phải đợi ông T bà L cấp đổi giấy đất. Tuy nhiên, đến ngày 17-12-2021 ông T bà L thực hiện xong việc cấp đổi đối với diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147, tờ bản đồ số 27, đất tại ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS13110 ngày 17-12-2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thì ông bà không đồng ý tiếp làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho vợ chồng ông; trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho nguyên đơn, đã nhận đủ tiền nhưng không đồng ý ký tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng lại theo giấy đất mới cho nguyên đơn. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Xét thấy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-4-2021, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hoàn toàn tự nguyện khi giao kết; hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Theo hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh huyện C thể hiện thửa đất, diện tích, tờ bản đồ mới sau khi được cấp đổi phù hợp với thông tin thửa đất tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-4-2021 giữa các bên. Bên cạnh đó, qua xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất diện tích 5287,2 m^2 thửa đất số 147, tờ bản đồ 27 toạ lạc tại ấp Thanh Hoà, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13110 ngày 17-12-2021 cấp đổi cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L đang do ông V bà H trực tiếp quản lý sử dụng trồng lúa. Do đó,

có cơ sở xác định phần đất được cấp đổi theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS13110 ngày 17-12-2021 cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L là phần đất mà ông T bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V bà H.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng. Do ông Nguyễn Viết V đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm giao lại cho ông V số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết V và bà Lê Thị H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 5287,2 m^2, thửa đất số 147, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại ấp Thanh Hoà, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Nguyễn Viết V và bà Lê Thị H được quyền sử dụng phần đất diện tích 5287,2 m^2, thửa đất số 147, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại ấp Thanh Hoà, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L theo số vào sổ cấp GCN: CS13110 ngày 17-12-2021. Đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 142 dài 102,27m;

Tây giáp thửa 146 dài 100,71m;

Nam giáp kênh dài 51,10m;

Bác giáp thửa 130 dài 36,97m và thửa 125 dài 15,97m.

Ông Nguyễn Viết V, bà Lê Thị H có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng. Do ông Nguyễn Viết V đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Viết V số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Viết V, bà Lê Thị H không phải chịu án phí. Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho ông Nguyễn Viết V, bà Lê Thị H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018205 ngày 14-02-2023.

Các đương sự trong vụ án được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu.

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

Võ Hồng Thảo Nguyên