TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BÌNH THUỶ** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **08**/2024/DS-ST
Ngày 18-01-2024
V/v tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THUỶ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Trọng Tuấn

2. Bà Trần Vĩnh Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Giang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Tâm – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 206/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", giữa:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T,** sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Ngọc T1, giấy ủy quyền ngày 17/01/2024. Có mặt

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Minh S,** sinh năm 1990

2. Bà **Nguyễn Hồng T2,** sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Số F, khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Ngọc T3, giấy ủy quyền ngày 20/10/2023. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày và yêu cầu: Ngày 13/7/2023 nguyên đơn và ông Nguyễn Minh S, bà Nguyễn Hồng T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 4,5m dài một cạnh 13,25m, cạnh dài 11,54m, tổng diện tích khoảng 58m^2. Phần đất thuộc thửa 1859, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận QSDĐ số DE 162704, số vào sổ cấp GCN CS22694 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 11/8/2022, chỉnh lý sang tên ông S ngày 13/7/2023. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng phần đất trên là 200.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao tiền xong, bên bán đã giao đất cho bên mua, hẹn đến ngày ra phòng công chứng. Tuy nhiên, sau đó bị đơn ông S đổi ý không cho nguyên đơn tách diện tích đất này nên phát sinh tranh chấp. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/7/2023 để được sử dụng phấn đất trên.

Bị đơn có ý kiến: Nếu nguyên đơn đồng ý trả thêm cho bị đơn phí thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 10.000.000 đồng như đã hứa thì bị đơn mới đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, số tiền nguyên đơn giao bị đơn đã sử dụng hết nếu nguyên đơn muốn trả lại đất thì bị đơn cũng không có tiền để trả lại.

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định. Tòa án xét xử đúng quan hệ tranh chấp, thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử, nguyên tắc xét xử và các đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, mặc dù, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức, tuy nhiên, bên mua đã giao đủ tiền cho bên bán, bên bán đã giao đất cho bên mua. Điều này thể hiện ý chí tự nguyện khi giao kết hợp đồng của các bên. Tại phiên toà, bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn.

Từ những căn cứ nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật của vụ án được xác định: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*". Bị đơn có nơi cư trú tại phường B, quận B, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/7/2023 là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/7/2023 có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn và không ai phản đối về vấn đề này. Diện tích các bên thoả thuận chuyển nhượng là 58,5m^2, với giá 200.000.000 đồng. Qua đo đạc thực tế phần đất còn lại 55,7m^2, nguyên đơn thống nhất với diện tích này. Bị đơn thừa nhận đã nhận đủ tiền từ nguyên đơn nhưng mong muốn nguyên đơn giao thêm 10.000.000 đồng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy, mặc dù, hợp đồng các bên ký kết chưa tuân thủ hình thức, tuy nhiên, các bên đã thực hiện hơn 2/3 giá trị, nghĩa vụ của hợp đồng; diện tích các bên chuyển nhượng đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố C; bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao thêm 10.000.000 đồng là không có căn cứ vì ngoài sự thoả thuận của các bên khi giao kết hợp đồng ngày 13/7/2023.

[3] Bị đơn có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số DE 162704, số vào sổ cấp GCN CS22694 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 11/8/2022, chỉnh lý sang tên ông S ngày 13/7/2023 cho nguyên đơn để thực hiện thủ tục cấp giấy theo quy định đối với phần đất có diện tích 55,7m^2 được ký hiệu A trong Bản trích đo địa chính số 1458/TTKTTNMT ngày 12/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

[4] Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 4.491.920 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Nguyễn Minh S, Nguyễn Hồng T2 phải chịu 300.000 đồng.

- Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền: 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 48, Điều 91, Điều 92, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117 khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật đất đai; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2023 với bị đơn Nguyễn Hồng T2, Nguyễn Minh S.

Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng diện tích có diện tích 55,7m^2 được ký hiệu A trong Bản trích đo địa chính số 1458/TTKTTNMT ngày 12/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Ông Nguyễn Minh S, bà Nguyễn Hồng T2 có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số DE 162704, số vào sổ cấp GCN CS22694 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 11/8/2022 cho ông Nguyễn Văn T để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Trường hợp ông S, bà T2 không thực hiện thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T theo quy định pháp luật.

2. Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 4.191.920 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Nguyễn Minh S, Nguyễn Hồng T2 phải chịu 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thuỷ.

- Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002475 ngày 13/10/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

5. 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, 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND TP.Cần Thơ;
- VKS ND Q.Bình Thuỷ;
- Chi cục THADS Q.Bình Thuỷ;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thúy Quyên