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

Bản án số: 101/2022/DS-ST
Ngày: 28/6/2022
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 QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Nhi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thu

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Huyền

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Bà Phan Thị Ngọc Diệp – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ:* Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên

Trong ngày 28 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 32/2021/TLST-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 359/2022/QĐXX-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **1. Bà Phạm Thị L** sinh năm 1978.

Đăng ký thường trú: 228/7 đường V, huyện C, tỉnh B.

Địa chỉ: 108/8/18E đường C, P. C, quận N, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: **Ông Nguyễn Thanh H** *(có đơn xin giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: số 55/21 đường C, P. A, quận N, thành phố C.

2. **Ông Võ Hồng T** sinh năm 1960 *(có đơn xin giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: 108/8/18A1 đường C, P. C, quận N, TP. C.

- *Bị đơn:* **Bà Sơn Thị G** sinh năm 1951. *(có đơn xin giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: 108/8/18 đường C, P. C, quận N, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn bà Phạm Thị L – Ông Nguyễn Thanh H trình bày: Vẫn giữ yêu cầu và trình bày như nội dung đơn khởi kiện. Cụ thể, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/11/2011 giữa bà Phạm Thị L và bà Sơn Thị G đối với phần đất diện tích 105.6m^2 (ngang 4,8m; dài: 22m), tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại số 108/8/18 đường C, phường Cá, quận N, thành phố C

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00752.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 17/12/2006 - (Giấy mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05193 do Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 29/9/2016). Đồng thời, buộc bà G tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng để bà L được đăng ký đứng tên sử dụng đất theo quy định. Do phần đất này bà L sau khi nhận chuyển nhượng đã ở ổn định từ năm 2012 cho đến nay. Sau khi có kết quả thẩm định, mặc dù diện tích thực tế ít hơn so với hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L đồng ý với kết quả thẩm định. Yêu cầu bà G giao phần đất tại vị trí (A) diện tích 105.1m^2 theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 23/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Hồng T trình bày: Vẫn giữ yêu cầu và trình bày như nội dung đơn khởi kiện. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/8/2011 giữa ông và bà Sơn Thị G đối với phần đất diện tích 88m^2 (ngang 4m; dài: 22m), tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại số 108/8/18A1 đường C , phường C, quận N, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00752.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 17/12/2006 (Giấy mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05193 do Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 29/9/2016). Đồng thời, buộc bà G tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng để ông được đăng ký đứng tên sử dụng đất theo quy định. Do phần đất này ông sau khi nhận chuyển nhượng đã ở ổn định từ năm 2011 cho đến nay. Sau khi có kết quả thẩm định, mặc dù diện tích thực tế ít hơn so với hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông đồng ý với kết quả thẩm định. Yêu cầu bà G giao phần đất tại vị trí (B) diện tích 85.5m^2 theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 23/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ.

Bị đơn bà Sơn Thị G có đơn xin giải quyết vắng mặt và trình bày: Bà thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 105.6m^2 (ngang 4,8m; dài: 22m), tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại số 108/8/18 đường C, phường C, quận N, thành phố C cho bà L và phần đất diện tích 88m^2 (ngang 4m; dài: 22m) cho ông T vào thời điểm như nguyên đơn trình bày. Bà đã nhận tiền đầy đủ. Khi chuyển nhượng, bà thỏa thuận chuyển nhượng buông đuôi. Do bà sợ bị lừa nên không dám giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà L và ông T làm thủ tục sang tên đối với phần đất đã chuyển nhượng cho bà L và ông T. Do bà bận công việc nên xin Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Tại phiên tòa,

Các nguyên đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vắng mặt không có kiến gì thêm.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu quan điểm***:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt nên đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L và ông Võ Hồng T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nguyên đơn. Cụ thể: Bà Phạm Thị L được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất tại vị trí (A) diện tích 105.1m^2 thuộc thửa 28 và ông Võ Hồng T được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất tại vị trí (B) diện tích 85.5m^2 thuộc thửa 28 cùng theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 23/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ - chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00752.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 17/12/2006 - (Giấy mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05193 do Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 29/9/2016). Đồng thời, buộc bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho các nguyên đơn để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Bà Phạm Thị L, ông Võ Hồng T và bà Sơn Thị G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau **.**Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L và ông T cho rằng bà G không thực hiện đúng theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà L và ông T có đơn khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", bị đơn cư trú tại quận Ninh Kiều nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L và ông Võ Hồng T.*

Nhận thấy: Ngày 06/11/2011 giữa bà Phạm Thị L và bà Sơn Thị G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 105.6m^2 (ngang 4,8m; dài: 22m), tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại đường C, phường C, quận N, thành phố C, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00752.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày

17/12/2006 (Giấy mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05193 do Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 29/9/2016). Giá chuyển nhượng là: 210.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ có sự chứng kiến của Tổ trưởng tổ tự quản ông Nguyễn Văn T.

Ngày 18/8/2011 giữa ông Võ Hồng T và bà Sơn Thị G đối với phần đất diện tích 88 m^2 (ngang 4m; dài: 22m), tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại đường C, phường C, quận N, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00752.QSDĐ ngày 17/12/2006 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng - (Giấy mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05193 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 29/9/2016).

Giá chuyển nhượng là: 132.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ có sự chứng kiến của Tổ trưởng Tổ tự quản ông Nguyễn Văn T.

Các nguyên đơn đã nhận các phần đất chuyển nhượng và đã ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, đã hoàn thành nghĩa vụ thuế đất đối với Cơ quan có thẩm quyền.

Phía bị đơn bà G thừa nhận đã chuyển nhượng buông đuôi 02 phần đất tranh chấp cho bà L và ông T vào thời điểm năm 2011 nhưng do bà sợ bị lừa nên không dám giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho các nguyên đơn đăng ký đứng tên sử dụng.

Mặc dù, theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng thì phía bà G chuyển nhượng cho bà L diện tích 105.6m^2 và chuyển nhượng cho ông T diện tích 88m^2 nhưng theo Bản trích đo địa chính thể hiện diện tích thực tế bà L nhận chuyển nhượng và đang sử dụng tại vị trí (A) là 105.1m^2 và diện tích thực tế ông Tuyền nhận chuyển nhượng và đang sử dụng tại vị trí (B) là 85.5m^2 thấp hơn diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhưng các nguyên đơn thống nhất theo diện tích của Bản trích đo địa chính, không có ý kiến yêu cầu gì thêm là có lợi cho bị đơn nên ghi nhận.

Mặt khác, xét thời điểm năm 2011 phần đất bà G chuyển nhượng cho bà L, ông T thuộc thửa 28 thuộc quyền sử dụng của bà Sơn Thị G theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên bà G được thực hiện quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng cho các nguyên đơn và theo Công văn số 695/CN.VPĐKĐĐ ngày 09/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều cung cấp thông tin đất đai cho Tòa án thể hiện vẫn do bà Sơn Thị G đứng tên, chưa cập nhật biến động mới. Do đó, bà G đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại vị trí (A) cho bà L và chuyển nhượng phần đất tại vị trí (B) cho ông T cùng thuộc thửa 28 là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên ghi nhận.

Như vậy, với những chứng cứ và phân tích nêu trên cho thấy các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nguyên đơn. Cụ thể: Bà Phạm Thị L được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất

tại vị trí (A) diện tích 105.1m^2 thuộc thửa 28 và ông Võ Hồng T được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất tại vị trí (B) diện tích 85.5m^2 thuộc thửa 28 cùng theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 23/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ - chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00752.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 17/12/2006 - (Giấy mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05193 do Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 29/9/2016). Đồng thời, buộc bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho các nguyên đơn để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

Do đó, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[3]*Về chi phí thẩm định:* Bị đơn bà Sơn Thị G phải chịu 8.400.000 đồng.Tuy nhiên, các nguyên đơn bà Phạm Thị L và ông Võ Hồng T tự nguyện chịu thay cho bị đơn bà G. Các nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, đã chi xong. Không ai phải nộp thêm.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Bị đơn bà Sơn Thị G thuộc trường hợp người cao tuổi (60 tuổi) nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003560 ngày 11/01/2021 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

- Nguyên đơn ông Võ Hồng T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003561 ngày 11/01/2021 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1]*Căn cứ vào:*- Khoản 3 Điều 26, Điểm b hoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 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.

***2]Tuyên xử*:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L và ông Võ Hồng T.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Phạm Thị L; ông Võ Hồng T với bị đơn bà Sơn Thị G. Cụ thể:

+ Bà Phạm Thị L được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất tại vị trí (A) diện tích 105.1m^2.

+ Ông Võ Hồng T được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất tại vị trí (B) diện tích 85.5m^2.

Hai phần đất nêu trên cùng thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại đường C, phường C, quận N, TP.C cùng theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 23/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ - chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00752.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 17/12/2006 - (Giấy mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05193 do Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 29/9/2016).

- Buộc bị đơn bà Sơn Thị G có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05193 do Sở Tài Nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp cho bà Sơn Thị G đứng tên sử dụng ngày 29/9/2016 (bản chính) cho các nguyên đơn để thực hiện việc đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật,.

- Các đương sự được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, chỉnh lý biến động các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản trích đo địa chính nêu trên.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, chỉnh lý biến động các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho các đương sự đúng theo Bản trích đo địa chính. *(Đính kèm Bản trích đo địa chính)*.

3] Về chi phí thẩm định: Bị đơn bà Sơn Thị G phải chịu 8.400.000 đồng.Tuy nhiên, các nguyên đơn bà Phạm Thị L và ông Võ Hồng T tự nguyện chịu thay cho bị đơn bà Gương. Các nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, đã chi xong. Không ai phải nộp thêm.

4] ***Về án phí dân sự sơ thẩm:*** Bị đơn bà Sơn Thị G thuộc trường hợp người cao tuổi (60 tuổi) nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003560 ngày 11/01/2021 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

- Nguyên đơn ông Võ Hồng T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003561 ngày 11/01/2021 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

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 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp.Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Ninh Kiều;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Ninh Kiều;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Yến Nhi