

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 204/2023/DS-ST

Ngày: 27/9/2023

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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Nga

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 375/2023/TLST- DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 501/2023/QĐXX-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Trần Thị N.T, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp Q, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; địa chỉ: số 477A/24, đường Q, khóm B, phường K, Thành phố L, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 01/12/2022 được Văn phòng công chứng Lục Văn T chứng nhận), (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1974; địa chỉ: địa chỉ: ấp Q, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị T.D, sinh năm 1976; địa chỉ: số 167/2, đường N, khóm B4, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, (có đơn xin vắng mặt).

- Bà Lê Thị K.X, sinh năm 1939; địa chỉ: khóm Q, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên hòa giải, nguyên đơn trình bày:

Theo đơn khởi kiện, bà Trần Thị N.T cho rằng vào ngày 26/11/2021 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng T1 phần đất diện tích ngang 4m, dài 25,33m, tổng diện tích 101,3m², loại đất thổ cư nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày 10/8/2000 do ông T1 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Q, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang; giá chuyển nhượng các bên thống nhất 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu), bà T đã giao cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 26/11/2021, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, hai bên cùng ký tên, lăn tay và ghi họ tên vào hợp đồng chuyển nhượng; nội dung trong hợp đồng có thỏa thuận nếu đến ngày 27/01/2022 ông T1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà làm thủ tục sang tên thì bà có quyền đòi lại tiền đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có bà Lê Thị B.L là trưởng ban ấp Q, thị trấn M ký tên chứng kiến.

Đến ngày 03/3/2022, ông T1 nhận thêm số tiền 10.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có làm biên nhận; bà đã nhiều lần yêu cầu ông T1 cùng bà làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm các thủ tục sang tên nhưng ông T1 cứ hứa hẹn, lảng tránh, không thực hiện nghĩa vụ. Ông T1 có giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày 10/8/2000 cho bà giữ để làm thủ tục đo đạc, còn thủ tục công chứng sang tên thì ông T không thực hiện; các bên chưa giao nhận đất để sử dụng.

Vì vậy, nguyên đơn Trần Thị N.T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2021 giữa bà với ông Nguyễn Hoàng T1 phần đất diện tích ngang 4m, dài 25,33m, tổng diện tích 101,3m², loại đất thổ cư nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày 10/8/2000 do ông T1 đứng tên.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự có mặt trình bày ý kiến bổ sung:

Nguyên đơn do ông Nguyễn Văn P đại diện theo ủy quyền trình bày: chúng tôi thống nhất theo Bảng vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – CN Chợ Mới lập 08/5/2023, yêu cầu ông Nguyễn Hoàng T1, bà Lê Thị K.X di dời một phần góc nhà tại các điểm 11, 1, 12 có diện tích $3,2m^2$ trả lại đủ diện tích $100,2m^2$ theo các điểm 2, 3, 4, 5; (không yêu cầu phần đất tại các mốc điểm tạm 2, 3, 13 có diện tích $1,5m^2$ do không nằm trong giấy GCNQSDĐ), rút lại $1,1m^2$ so với yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Bị đơn Nguyễn Hoàng T1 thống nhất theo Bảng vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – CN Chợ Mới lập 08/5/2023; tuy nhiên ông yêu cầu ổn định phần góc nhà tại các điểm 11, 1, 12 có diện tích $3,2m^2$; trường hợp kéo điểm 2, 7 vuông góc với điểm 4, 5 thì diện tích còn lại bao nhiêu ông sẽ đồng ý khấu trừ giá trị lại theo số tiền đã thỏa thuận với bà T 3.000.000 đồng/ m^2 theo diện tích thực tế. Đối với hàng rào B40 và cửa rào theo đo đạc có diện tích $25,32m \times 4,08m$ do ông đã xây kiên cố nên ông có ý kiến bà T phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông giá trị thực tế; số tiền cụ thể ông thống nhất theo giá của Hội đồng định giá trong Tổ tụng Dân sự huyện C; đối với các cây trồng và nhà vệ sinh trên đất ông không yêu cầu bà T phải hoàn lại giá trị cho ông do nhà vệ sinh đã hư hỏng và cây trồng trên đất còn nhỏ, giá trị không đáng kể.

Nguyên đơn do ông Nguyễn Văn P đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày: chúng tôi thống nhất việc hoàn lại giá trị hàng rào B40 và cửa rào theo đo đạc có diện tích $25,32m \times 4,08m$ do ông T1 đã xây kiên cố nên đồng ý hoàn lại giá trị theo giá của Hội đồng định giá trong Tổ tụng dân sự huyện C; thống nhất theo Bảng vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – CN C lập 08/5/2023 và bản vẽ hiện trạng bổ sung, yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Tuấn, bà Lê Thị K.X di dời một phần góc nhà tại các điểm 11, 1, 12 có diện tích $3,2m^2$ trả lại đủ diện tích $100,2m^2$ theo các điểm 2, 3, 4, 5; (không yêu cầu phần đất tại các mốc điểm tạm 2, 3, 13 có diện tích $1,5m^2$ do không nằm trong giấy GCNQSDĐ), rút lại $1,1m^2$ so với yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Bị đơn Nguyễn Hoàng T thống nhất theo Bảng vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – CN C lập 08/5/2023 và bản vẽ hiện trạng bổ sung; tuy nhiên tôi yêu cầu ổn định phần góc nhà tại các điểm 11, 1, 12 có diện tích $3,2m^2$ theo giá trị 3.000.000 đồng/ m^2 ; trường hợp kéo điểm 2, 7 vuông góc với điểm 4, 5 thì diện tích còn lại bao nhiêu tôi sẽ đồng ý khấu trừ giá trị lại theo số tiền đã thỏa thuận với bà T 3.000.000 đồng/ m^2 theo diện tích thực tế. Đối với hàng rào B40 và cửa rào theo đo đạc có diện tích $25,32m \times 4,08m$ do ông đã xây kiên cố

nên ông yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ hoàn lại cho tôi giá trị thực tế; số tiền cụ thể ông thống nhất theo giá của Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự huyện C; đối với các cây trồng và nhà vệ sinh trên đất tôi không yêu cầu bà T phải hoàn lại giá trị cho tôi do nhà vệ sinh đã hư hỏng và cây trồng trên đất còn nhỏ, giá trị không đáng kể. Theo Bảng vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – CN C lập 08/5/2023 và bảng vẽ hiện trạng bổ sung;

Các bên gồm phía đại diện nguyên đơn và bị đơn T1, xác định và cùng thống nhất: trên phần đất ông T1 chuyển nhượng cho bà T có hàng rào B40, móng gạch, cột gạch do ông T1 xây dựng và cửa rào theo đo đạc có diện tích 25,32m x 4,08m, theo biên bản định giá của Hội đồng định giá thì hàng rào nêu trên có giá trị khoảng 25.000.000 đồng. Phía nguyên đơn thống nhất trả lại cho ông T giá trị nêu trên.

Trường hợp, ông T1 không còn yêu cầu về giá trị hoặc không thực hiện yêu cầu phản tố theo tố tụng, không nộp chi phí tạm ứng án phí phản tố tố tụng theo yêu cầu để Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của ông T; hết thời gian Tòa án định thì các bên thống nhất ông T1 sẽ di dời hàng rào B40, móng gạch, cột gạch giao phần đất theo thỏa thuận hợp đồng đã chuyển nhượng, nguyên đơn sẽ không hoàn trả giá trị.

Phía đại diện nguyên đơn và bị đơn T1 cùng xác định: Đối với nội dung giấy mượn tiền giữa ông T1, bà T số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu) thì chúng tôi xác định đây là số tiền ông T1 mượn thêm theo hợp đồng đã chuyển nhượng, bà T và ông T1 là người trực tiếp ký tên và xác định ông T1 là người duy nhất mượn số tiền này và ông T1 cũng đã thừa nhận với bà T1 về số tiền này là tiền trả theo hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải khoản tiền nào khác. Đối với tên “L” ghi trong biên nhận chỉ là người làm chứng chứ không liên quan gì đối với số tiền 10.000.000đ ông T1 nhận của bà T. Tổng cộng chúng tôi xác định bà T đã giao cho ông T1 số tiền 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu) theo hợp đồng các bên thỏa thuận chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T.D trình bày: quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày 10/8/2000 cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1, bà. Đây là tài sản chung của ông, bà chưa chia sau khi ly hôn. Tuy nhiên, bà và ông T1 đã ly hôn từ nhiều năm nay; do ông T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T và đã nhận tiền không có khả năng hoàn tiền lại nên bà cũng thống nhất việc chuyển nhượng này. Tuy nhiên, trường hợp phần đất thỏa thuận chuyển nhượng lần qua một góc căn nhà ông T1 và mẹ chồng (bà X) đang sinh sống thì bà có ý kiến xin giữ ổn định với diện tích thực tế, không phải di dời nhà vì đã xây dựng kiên cố. Bà D không cung cấp các tài liệu chứng cứ gì;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị K.X, không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không đến Tòa để tham dự các phiên hòa giải. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà X.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn do ông Nguyễn Văn P đại diện trình bày ý kiến, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện; yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2021 giữa bà T với ông Nguyễn Hoàng T1 theo diện tích đo đạc thực tế là 92,5m² tại vị trí 2, 3, 4, 14, rút lại 8,8m² so với yêu cầu khởi kiện ban đầu nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày 10/8/2000 do ông T1, bà D đứng tên. Buộc ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà T thống nhất theo Bảng vẽ hiện trạng khu đất ngày 08/5/2023 và bản vẽ hiện trạng bổ sung ngày 26/7/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai – CN lập.

Bị đơn Nguyễn Hoàng T1 vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim X vắng mặt, bà Nguyễn Thị T.D có đơn xin xử vắng mặt, không cung cấp các tài liệu chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203; Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng đối với đương sự, từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234; bị đơn: từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 234 từ khi thụ lý vụ án, tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 76 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về giải quyết vụ án: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng T1 phần đất diện tích ngang 4m, dài 25,33m, tổng diện tích 101,3m², loại đất thổ cư nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày 10/8/2000 do ông T1 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Q, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang; giá chuyển nhượng các bên thống nhất 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu), bà T đã giao cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 26/11/2021, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, hai bên cùng ký tên, lăn tay và ghi họ tên vào hợp

đồng chuyển nhượng; nội dung trong hợp đồng có thỏa thuận nếu đến ngày 27/01/2022 ông T1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà làm thủ tục sang tên thì bà có quyền đòi lại tiền đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có bà Lê Thị Bích L là trưởng ban áp Q ký tên chứng kiến.

Đến ngày 03/3/2022, ông T1 nhận thêm số tiền 10.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có làm biên nhận; bà đã nhiều lần yêu cầu ông T1 cùng bà làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm các thủ tục sang tên nhưng ông T1 cứ hứa hẹn, lảng tránh, không thực hiện nghĩa vụ. Ông T1 có giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày 10/8/2000 cho bà giữ để làm thủ tục đo đạc, còn thủ tục công chứng sang tên thì ông T1 không thực hiện; các bên chưa giao nhận đất để sử dụng.

Vì vậy, nguyên đơn Trần Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2021 giữa bà với ông Nguyễn Hoàng T1 phần đất diện tích ngang 4m, dài 25,33m, tổng diện tích 101,3m², loại đất thổ cư nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày 10/8/2000 do ông T1 đứng tên. Buộc ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận phù hợp quy định pháp luật; bà T với ông T1, bà D đều thống nhất đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2021 giữa bà T với ông Nguyễn Hoàng T1 theo diện tích đo đạc thực tế là 92,5m² tại vị trí 2, 3, 4, 14, rút lại 8,8m² so với yêu cầu khởi kiện ban đầu nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày 10/8/2000 do ông T1, bà D đứng tên. Buộc ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà T thống nhất theo Bảng vẽ hiện trạng khu đất ngày 08/5/2023 và bản vẽ hiện trạng bổ sung ngày 26/7/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai – CN Chợ Mới lập.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P đại diện trình bày thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2021 giữa bà Trần Thị Ngọc T với ông Nguyễn Hoàng T1 theo diện tích đo đạc thực tế là 92,5m² tại vị trí 2, 3, 4, 14, rút lại 8,8m² so với yêu cầu khởi kiện ban đầu nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB ngày

10/8/2000 do ông T1, bà D đứng tên. Buộc ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà T thống nhất theo Bảng vẽ hiện trạng khu đất ngày 08/5/2023 và bản vẽ hiện trạng bổ sung ngày 26/7/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai – CN C lập.

Căn cứ vào giá các bên thỏa thuận 101,3m² giá 310.000.000 đồng, thì phần đất diện tích thực tế 92,5m² giá 283.070.000 đồng, cần trừ với số tiền mà bà T đã giao cho ông T1 210.000.000 đồng thì bà T còn phải có nghĩa vụ trả cho ông T1, bà T.D số tiền 73.070.000 đồng.

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề xuất:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc T;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 giữa ông T1 với bà T.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T1, bà Nguyễn Thị T.D giao cho bà Trần Thị Ngọc T, phần đất có diện tích 92,5m² tại các điểm 2, 3, 4, 14 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – CN C lập ngày Bảng vẽ hiện trạng khu đất ngày 08/5/2023 và bản vẽ hiện trạng bổ sung ngày 26/7/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai – CN C lập.

Các bên gồm ông Nguyễn Hoàng T1, bà Nguyễn Thị T.D với bà Trần Thị Ngọc T liên hệ Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên tách thửa phần đất nêu trên theo quy định.

Buộc bà Trần Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng T1, bà Nguyễn Thị T.D số tiền 73.070.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị Ngọc T đối với phần đất diện tích 8,8m².

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện bà Trần Thị Ngọc T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng T1; căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định là tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T.D có đơn xin vắng mặt, bà Lê Thị K.X được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về việc xác lập và thực hiện hợp đồng:

Bà Trần Thị Ngọc T cho rằng vào ngày 26/11/2021 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng T1 phần đất diện tích ngang 4m, dài 25,33m, tổng diện tích 101,3m², loại đất thổ cư nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSĐĐ/bB ngày 10/8/2000 do ông T1 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Q, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang; giá chuyển nhượng các bên thống nhất 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu), bà T đã giao cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 26/11/2021, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, hai bên cùng ký tên, lăn tay và ghi họ tên vào hợp đồng chuyển nhượng; nội dung trong hợp đồng có thỏa thuận nếu đến ngày 27/01/2022 ông T1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà làm thủ tục sang tên thì bà có quyền đòi lại tiền đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có bà Lê Thị Bích L là trưởng ban ấp Q ký tên chứng kiến.

Đến ngày 03/3/2022, ông T nhận thêm số tiền 10.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có làm biên nhận; bà đã nhiều lần yêu cầu ông T1 cùng bà làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm các thủ tục sang tên nhưng ông T1 cứ hứa hẹn, lảng tránh, không thực hiện nghĩa vụ. Ông T1 có giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSĐĐ/bB ngày 10/8/2000 cho bà giữ để làm thủ tục đo đạc, còn thủ tục công chứng sang tên thì ông T1 không thực hiện; các bên chưa giao nhận đất để sử dụng.

Vì vậy, nguyên đơn Trần Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2021 giữa bà với ông Nguyễn Hoàng T1 phần đất diện tích ngang 4m, dài 25,33m, tổng diện tích 101,3m², loại đất thổ cư nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSĐĐ/bB ngày 10/8/2000 do ông T1 đứng tên. Buộc ông

Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D thực hiện việc tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà.

[4.2] Về nhận định, đánh giá tài liệu, chứng cứ:

Đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận phù hợp quy định pháp luật; Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho bà T là ông Nguyễn Văn P rút lại một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 92,5m²; rút lại yêu cầu đối với phần đất 8.8m²; đánh giá việc rút lại một phần yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật nên ghi nhận; phần đất 92,5m² tương ứng với giá trị 283.070.000 đồng; các bên xác định bà T đã giao theo hợp đồng là 210.000.000 đồng. Vì vậy, bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục giao số tiền còn lại là 73.070.000 đồng theo hợp đồng cho ông Tuấn.

[5] Về chi phí tố tụng:

[5.1] Chi phí cho việc thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp 02 lần là: 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn) (1).

[5.2] Chi phí đo đạc 02 lần là: 2.098.000 đồng + 500.000 đồng = 2.598.000 đồng (hai triệu năm trăm chín mươi tám nghìn) (2).

Tổng cộng 02 khoản 4.298.000 đồng (bốn triệu hai trăm chín mươi tám nghìn). Do bà T đã nộp nên ông Nguyễn Hoàng T1 phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Tiền.

[6] Về rút một phần khởi kiện:

Việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 8,8m²; đánh giá việc rút một phần yêu cầu nêu trên là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên đình chỉ theo Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7] Về án phí:

Căn cứ khoản 3 Điều 144; Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí sơ thẩm. Bà T được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012933 ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Đánh giá quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 228 và khoản 1 Điều 273, 217, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 129, 280, 298, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc T;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng T1 với bà Trần Thị N.T đối phần đất có diện tích 92,5m² tại các điểm 2, 3, 4, 14 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – CN Chợ Mới lập ngày 26/7/2023.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D giao cho bà Trần Thị N.T, phần đất có diện tích 92,5m² tại các điểm 2, 3, 4, 14 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – CN C lập ngày 26/7/2023, loại đất thổ cư nằm trong phần đất diện tích 331,1m², thửa số 103, tờ bản đồ 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02835QSDĐ/bB do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D.

(Kèm theo là Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – CN C lập ngày Bảng vẽ hiện trạng khu đất ngày 08/5/2023 và bản vẽ hiện trạng bổ sung ngày 26/7/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai – CN C lập là một phần không thể tách rời bản án).

Các bên gồm ông Nguyễn Hoàng T1, bà Nguyễn Thị T.D với bà Trần Thị N.T được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên tách thửa phần đất nêu trên theo quy định.

Buộc bà Trần Thị N.T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng T1, bà Nguyễn Thị T.D số tiền 73.070.000 đồng (bảy mươi ba triệu không trăm bảy mươi nghìn).

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị N.T đối với phần đất diện tích 8,8m².

2. *Về án phí:* Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí sơ thẩm. Bà T được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012933 ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Hoàng T1, bà Trần Thị T.D mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

3. *Về chi phí tố tụng:* Ông Nguyễn Hoàng T1 phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Trần Thị N.T chi phí cho việc thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp và chi phí đo đạc 02 lần với tổng số tiền 4.298.000 đồng (bốn triệu hai trăm chín mươi tám nghìn).

4. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự gồm nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết bản án để Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND H. Chợ Mới;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: H.SVA.

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

Hà Huy Phong

